

COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM
1, RUE DES ECOLES
67870 BISCHOFFSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
Le Maire



Réalisation

LE PHIL SAS

Atelier d'urbanisme

19, rue de Haslach 68140 MUNSTER

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
Article 3 : Division du territoire en zones.....	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement	6
Article 5 : Adaptations mineures.....	6
Article 6 : Emplacements Réservés.....	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	7
Article 8 : Risques naturels.....	7
Article 9 : Permis de démolir	7
Article 10 : Droit de préemption urbain	7
Article 11: Régime déclaratif des clôtures	7
Article 12 : Reconstruction à l'identique.....	7
Article 13 : Récupération et réutilisation des eaux pluviales	7
TITRE II DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
Article 14 : Lotissements ou construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	8
Article 15 : Éléments du patrimoine naturel et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	8
Arbres et alignements remarquables	8
Haies.....	8
Boisements	9
Sources.....	9
Bassin d'infiltration des eaux pluviales.....	10
Parcelles Hamster	10
Prairies des collines sèches et vergers	10
Prairies et vergers en plaine.....	10
Prairies permanentes du Bruch	11
Recommandations pour les espèces locales à utiliser :	11
Article 16 : Site inscrit du massif des Vosges	11
Article 17 : Monument historique (MH).....	11
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Article UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	12
Article UA 2 : Réseaux et installations	16
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	19

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	28
Article UB 2 : Réseaux et installations.....	33
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions	36
Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Article UE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	45
Article UE 2 : Réseaux et installations.....	50
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	53
Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Article UF 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	55
Article UX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	57
Article UX 2 : Réseaux et installations.....	62
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions	66
Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER70

Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	70
Article IAU 2 : Réseaux et installations.....	75
Article IAU 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	77
Article IAU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
Article IAUM 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	86
Article IAUM 2 : Réseaux et installations	91
Article IAUM 3 : Volumétrie et implantation des constructions	94
Article IAUM 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Article IIAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	101
Article AUE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	103
Article AUE 2 : Réseaux et installations	108
Article AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	111
Article AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES113

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	113
Article A 2 : Réseaux et installations.....	115
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions	117
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	119

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES122

Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	122
Article N 2 : Réseaux et installations.....	125
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions	127
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE131

ANNEXE 2 : LISTES DES ESSENCES LOCALES.....137

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

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

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

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R 111-26: respect des préoccupations environnementales
 - R 111-27 : respect du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites, aux paysages naturels ou urbains et des perspectives monumentales.
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

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

1. Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

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

Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant le sous-secteur de zone UB2, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant des sous-secteurs de zone UEh, UEh2 et UEc, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant 3 sous-secteurs UX1, UX2 et UX3 où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

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

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant deux sous-secteurs Ac et As, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les sous-secteurs de zone NS, NG et NL, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : 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 ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

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

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

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

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : Une partie du territoire, dans le Ried, est concernée par un risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) des Bassins versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer a été prescrit par arrêté préfectoral du 8 novembre 2024.

Phénomène de retrait gonflement des sols argileux : Bischoffsheim est concernée par un aléa faible à fort du phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.

La carte des aléas retrait et gonflements des sols argileux est consultable dans le rapport de l'État Initial de l'Environnement.

Avant de construire dans les zones identifiées sur les cartes d'aléa de mouvements de terrain ou de phénomène de retrait gonflement des sols argileux, il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Cette étude est exigée par la loi depuis le 1^{er} janvier 2021.

Article 9 : Permis de démolir

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué dans le périmètre de protection des monuments historiques du couvent du Bischenberg, ainsi que dans les zones délimitées par délibération du conseil municipal.

Article 10 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, a institué le droit de préemption urbain (D.P.U.) sur l'ensemble des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11: Régime déclaratif des clôtures

Conformément aux dispositions des articles R421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, a institué un régime déclaratif des clôtures. Ainsi, chaque édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 12 :Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 13 :Récupération et réutilisation des eaux pluviales

La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

TITRE II DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 14 : Lotissements ou construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Le 3^e alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme précise que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

En conséquence, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions.

Article 15 : Éléments du patrimoine naturel et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager sont identifiés sur les plans du règlement graphique.

Les prescriptions sont rappelées ci-après. De plus, les dispositions complémentaires de l'OAP Trame Verte et Bleue sont à prendre en compte. (Cf. 3. OAP)

Arbres et alignements remarquables

La protection concerne :

- Trois cormiers et un poirier, situés sur la colline du Bischenberg ;
- Les alignements de tilleuls situés le long du chemin de croix du Couvent du Bischenberg ;
- Les alignements d'arbres situés de part et d'autre du canal de l'Ehn.

Prescription de protection :

Les cormiers et le poirier ne peuvent être abattus.

Les alignements de Tilleuls du Couvent du Bischenberg doivent être conservés.

Les alignements d'arbres situés de part et d'autre du canal de l'Ehn doivent être conservés.

Haies

Le réseau de haies contribue à la diversité et à la fonctionnalité des milieux naturels et participent à la bonne circulation des espèces. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert et constituent une protection contre les coulées de boue au Bischenberg.

Le règlement graphique distingue les haies existantes à préserver et les haies à renforcer ou à créer afin de lutter contre l'érosion des sols dans le secteur du Bischenberg et de reconstituer un maillage écologique favorable à la biodiversité dans la plaine agricole.

Prescription de protection pour les haies et boisements :

Les haies identifiées ne peuvent être détruites.

Elles doivent conserver leurs caractéristiques et les fonctionnalités identifiées au titre de la présente protection.

Boisements

Le réseau de boisements participe à la biodiversité et au fonctionnement écologique du territoire de Bischoffsheim. Il joue également un rôle important dans la diversification et l'animation du paysage ainsi que dans la prévention des coulées de boue.

Prescription de protection pour les boisements :

Les boisements identifiés ne peuvent être détruits.

Ils doivent conserver leurs caractéristiques et les fonctionnalités identifiées au titre de la présente protection.

Sources

Deux sources sont identifiées sur le territoire de la commune :

- dans le centre ancien entre les n° 81 et 83 rue Principale, la source Marxbrunnen qui alimente les 3 fontaines et le réservoir de la Place St Rémy ;
- la source du Kilbs qui est captée dans le boisement sommital.

La source Marxbrunnen :

La source Marxbrunnen et les éléments naturels et architecturaux associés (ouvrage, auge, abords) font partie du patrimoine urbain du village.

Prescription de protection :

La source Marxbrunnen ne peut être détruite.

Les travaux de terrassement et défrichage en amont de la source et dans le périmètre proche sont interdits.

La source du Kilbs :

La source du Kilbs et les éléments naturels associés (bosquets, prairie) font partie du patrimoine naturel du Bischenberg.

Prescription de protection :

La source du Kilbs ne peut être détruite.

Les travaux de terrassement, labours et défrichage en amont de la source et dans le périmètre identifié sont interdits.

Bassin d'infiltration des eaux pluviales

Les mares permanentes et semi-permanentes situées à proximité de la zone d'activités des Acacias servent d'exutoire aux eaux pluviales de la commune de Bischoffsheim via le fossé de la Lach au sud du ban. Elles constituent également un milieu favorable au maintien et à la reproduction du Crapaud vert (espèce menacée d'extinction en Alsace et en France).

Prescription de protection :

Les bassins d'infiltration des eaux pluviales ne peuvent être détruits.

Les travaux de terrassement et de défrichage dans le périmètre identifié sont interdits.

Parcelles Hamster

Les parcelles identifiées sont des zones refuges composées de luzerne et de céréales non fauchées ou fauchées tardivement permettant la protection du Grand Hamster d'Alsace (*Cricetus cricetus*), espèce protégée et menacée de disparition. Ces parcelles sont propriétés communales et bénéficient d'une convention de gestion.

Prescription de protection :

Les parcelles de cultures favorables à la préservation du Grand Hamster d'Alsace doivent être maintenues.

Prairies des collines sèches et vergers

Le secteur du Bischenberg abrite une faune et une flore remarquables inféodées aux milieux thermophiles ouverts que l'on trouve spécifiquement sur les collines calcaires. Ces prairies sèches et ces vergers constituent des îlots de refuges à protéger au sein du vignoble et du massif forestier du Bischenberg.

Le règlement distingue les prairies et les vergers existants à préserver, et les parcelles actuellement cultivées, destinées à terme à devenir des prairies ou des vergers. Ces dernières constituent une réserve de compensation écologique pour compenser les impacts résiduels des futurs projets d'urbanisation, notamment sur le secteur de prés-vergers Spergasse.

Prescription de protection :

Les prairies et vergers des collines sèches du Bischenberg ne peuvent être détruits.

Ils doivent conserver leurs caractéristiques et les fonctionnalités identifiées au titre de la présente protection.

Prairies et vergers en plaine

Les prairies et les vergers, localisés au niveau des anciennes carrières de sable, sont des îlots refuge pour les espèces qui fréquentent les zones cultivées de la plaine. Ils participent à l'intégration paysagère des activités admises dans ce secteur.

Le règlement distingue les prairies et les vergers existants à protéger, et les zones actuellement en exploitation destinées à terme à être renaturées (prairies avec bosquets et fruticées).

Prescription de protection :

Les prairies et vergers identifiés ne peuvent être détruits.

Ils doivent conserver leurs caractéristiques et les fonctionnalités identifiées au titre de la présente protection.

Prairies permanentes du Bruch

Les prairies Bruch de l'Andlau sont propices à l'accueil d'une faune et d'une flore spécifiques et remarquables aux milieux humides. Le maintien des prairies permanentes permet de protéger les espèces et de préserver la nappe phréatique.

Le règlement distingue les prairies permanentes existantes sous baux environnementaux et les parcelles destinées à terme à devenir des prairies permanentes.

Prescription de protection :

Les prairies permanentes identifiées dans le secteur du Bruch de l'Andlau ne peuvent être détruites.

Recommandations pour les espèces locales à utiliser :

Les essences locales d'arbres, d'arbustes et de fruitiers figurant sur les listes annexées au présent règlement sont préconisées en intra-muros (zone urbaine).

Les espèces d'ornement et exotiques étant proscrites en milieu naturel, il y a lieu de respecter strictement les listes annexées au présent règlement en zone naturelle.

Article 16 : Site inscrit du Massif des Vosges

Les sites classés ou inscrits au titre du Code de l'Environnement (L341-1 à 22 et R341-1 à 31) sont des lieux ou des monuments naturels, ou des ensembles à dominante naturelle, de taille variable et d'une valeur exceptionnelle. Cette reconnaissance nationale implique une préservation reconnue d'intérêt général pour des motifs exclusifs et ou combinés suivants : historique, légendaire, artistique, pittoresque ou scientifique. La protection réglementaire de ces sites est le garant de la conservation de l'esprit des lieux.

La partie de la commune située à l'ouest de la RD422 est située en site inscrit.

Les travaux soumis à déclaration ou permis au titre du Code l'Urbanisme ou les travaux modifiant l'état ou l'aspect du site et non soumis à procédure d'urbanisme, doivent faire l'objet de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP) et de l'Inspecteur des Sites (DREAL) dans le cadre des procédures fixées par le Code de l'Urbanisme (CU R425-30) et du Code l'Environnement (CE R341-9).

Dans le site inscrit au titre du Code de l'Environnement, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet des avis dits « simples » sur les autorisations de travaux, sauf pour les permis de démolir où un avis conforme (« accord ») est requis.

Article 17 : Monument Historique (MH)

Le couvent du Bischenberg, inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 16 novembre 1984 au titre du Code du Patrimoine (L621-1 à 22), est l'emblème de Bischoffsheim. Il est nécessaire de préserver et de soigner les vues sur l'édifice.

Inscription partielle de l'église catholique Notre-Dame/chœur de l'église.

Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.

Selon l'article L.621-30 du Code du Patrimoine, « *En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.* »

Les travaux soumis à déclaration ou permis au titre du Code l'Urbanisme à l'intérieur de ce périmètre sont soumis à l'avis simple (non covisibilité avec le MH) ou conforme (quand il y a covisibilité avec le MH) de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP).

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule (non réglementaire)

La zone UA recouvre le centre ancien de Bischoffsheim. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces, des installations et des activités qui en sont le complément normal.

Article UA I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	C
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	A
Hébergement	A
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C
Restauration	A
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	A
Autres hébergements touristiques	A
Cinéma	A
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	A
Autres installations recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation forestière ;
2. Les constructions et installations à destination de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, de cuisine dédiée à la vente en ligne et de centre de congrès et d'exposition ;
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
5. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant ;
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions et installations à destination agricole, de commerce, d'activités de services et d'artisanat à condition de ne pas générer de risques, de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
4. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50m pour faciliter le créneau. Pour une place pour les personnes à mobilité réduite (PMR), la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de circulation, elles seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	- par logement de moins 5 pièces - par logement de 5 pièces et plus	2 3
	<p>Pour un logement seul sur une unité foncière (cas des maisons individuelles) ou à défaut d'espaces communs (cas de maisons en bande avec accès directs par exemple), une place de parking visiteur par logement sera prévu.</p> <p>Dans le cas d'espaces de stationnement mutualisés entre plusieurs logements, le nombre de places de stationnement visiteur peut être ramené à 1 pour deux logements. Ce chiffre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre de logements impair.</p> <p>Les parkings visiteurs seront situés dans des parties communes, extérieurs et facilement accessibles.</p> <p>Les places commandées sont admises pour un même logement à la condition qu'il n'y ait qu'une place commandée au maximum devant chaque place d'accès libre. Les places visiteurs ne peuvent être des places commandées ou placées derrière des stationnements non affectés au même logement.</p>	+ une place de parking visiteur par logement
Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)	1

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de vente ou surface d'accueil du public. <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Restauration	Par tranche entamée de 25 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2

Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Lieux de culte	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

5. Dans le cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des constructions qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement

correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction.

6. Les nouveaux logements et locaux d'activité ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les logements et locaux d'activité préexistants au sein du même terrain d'assiette.

7. Chaque nouvelle construction devra réaliser un nombre de places de stationnement vélo correspondant aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces places devront être réalisées dans un garage à vélo couvert, d'accès aisé.

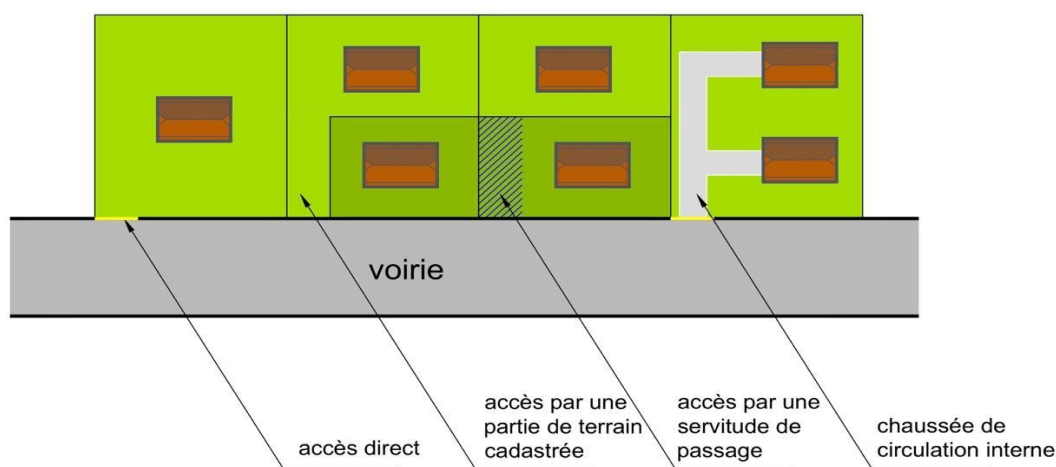
8. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UA 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès : l'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne : la chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.



1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 4m pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque l'accès aura été arpenté à une date antérieure à la date d'approbation du POS, approuvé le 21/12/2001, et que la construction ne porte que sur un seul logement.

2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux nouveaux logements ou occupations autorisés dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre

d'obstacles pour permettre les manœuvres. Il peut être dérogé ponctuellement à la largeur minimale de la chaussée au droit d'un porche existant.

3. Lorsque la largeur de chaussée menant aux parcs de stationnement d'une construction existante est inférieure à 3m, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante. La réalisation de l'isolation extérieure d'une construction existante peut toutefois être admise dans l'emprise des 3 m de chaussée à condition d'être limitée à 20cm d'épaisseur et de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction.

4. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.

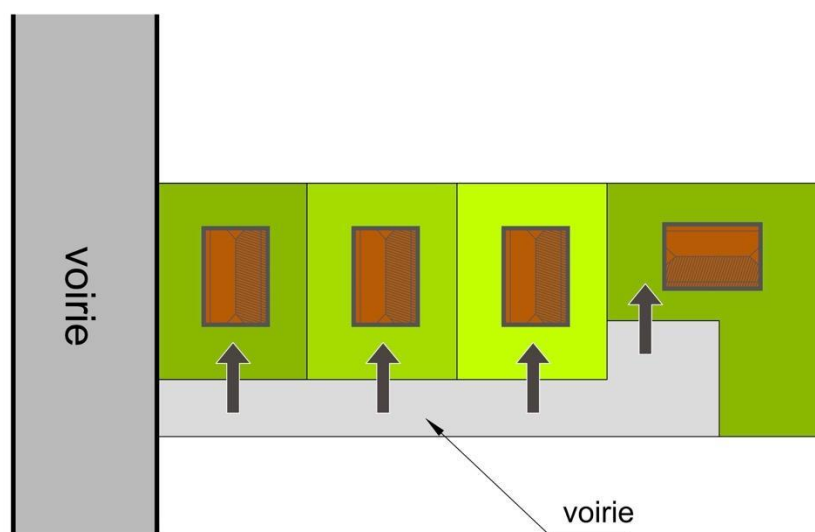
5. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

6. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.

7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de

l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.

3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.

4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordures est de 20 m.

5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas de lotissements en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.

2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.

2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

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

2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

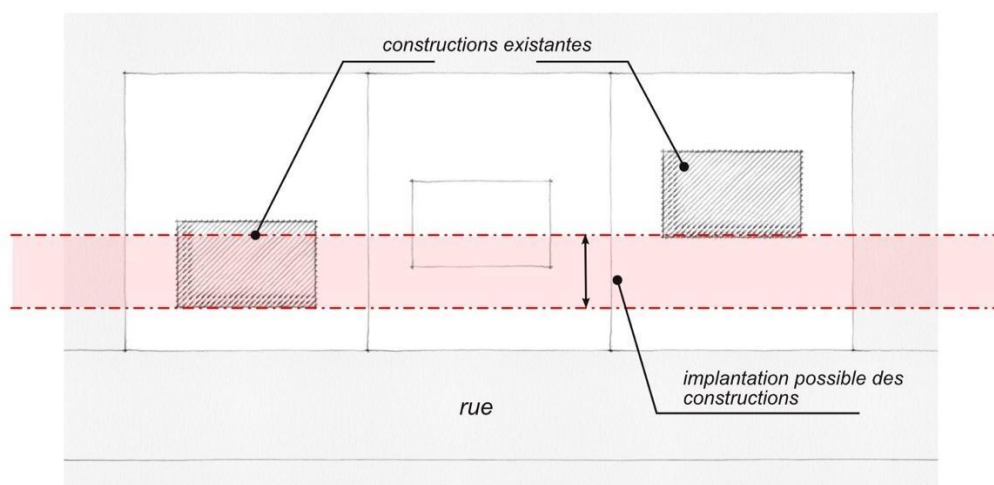
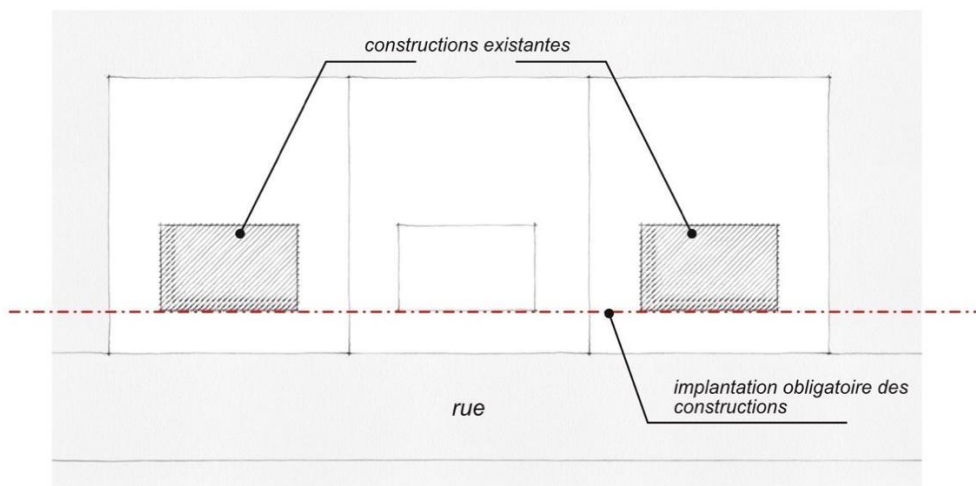
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

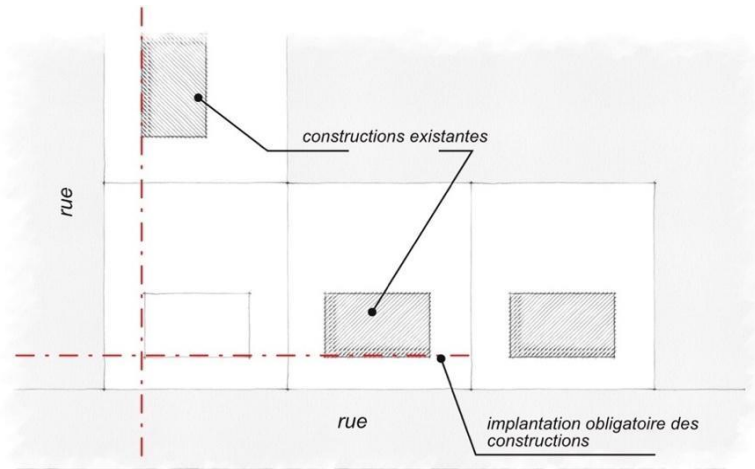
Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions doivent s'implanter, au nu de la façade, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.

2. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le projet pourra être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux lignes de construction.





Illustrations de la règle d'implantation selon 3 cas de figure.

3. La limite sur rue devra présenter un aspect fermé. Les constructions sur rue seront soit implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit prolongées par des éléments architecturaux qui marqueront la limite entre l'espace public et l'espace privé sur toute la longueur (clôture, porche, portail, mur plein ...).

Dispositions particulières

4. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur le domaine public.

5. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :

- ne pas empiéter sur le domaine public
- ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
- faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

6. L'application d'une isolation thermique extérieure pour les façades et la mise en place d'installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), empiétant sur l'emprise publique est interdite.

7. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne.

8. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

9. Les dispositions générales, ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

10. En fonction du gabarit de la rue et de l'importance du débord des toitures et des éléments ponctuels, la création ou la reconstruction de ces éléments pourra être interdite si elle représente un danger ou elle constitue une gêne à la circulation (cas des égouts très bas, des auvents, des escaliers donnant sur le trottoir, ...)

Dispositions particulières concernant les piscines

11. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

12. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

13. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée au point le plus proche de la limite.

En limite de zone UF

14. Toute construction à vocation d'habitat doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de la zone UF.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. À moins que la construction ne **s'implante sur la limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul (maximum 0,80 m) par rapport aux limites séparatives ;

Dispositions particulières

3. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur la limite séparative.

4. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :

- ne pas empiéter sur la limite séparative
- ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
- faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Dispositions particulières concernant les piscines

6. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.

7. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.

8. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée au point le plus proche de la limite.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles hors-tout soit au moins égale à **3 mètres**. Sont considérées comme contiguës des constructions accolées ou reliées entre elles par un élément de toiture, une pergola, un escalier ou une terrasse non paysagère...

Les éléments suivants ne peuvent être considérés comme des éléments architecturaux assurant une contiguïté : porche, gouttière, clôture.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs couvertures.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **13 mètres**.

2. Les constructions à usage agricole et artisanal ne pourront dépasser **8,5 mètres** de hauteur au point le plus haut de la construction.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures

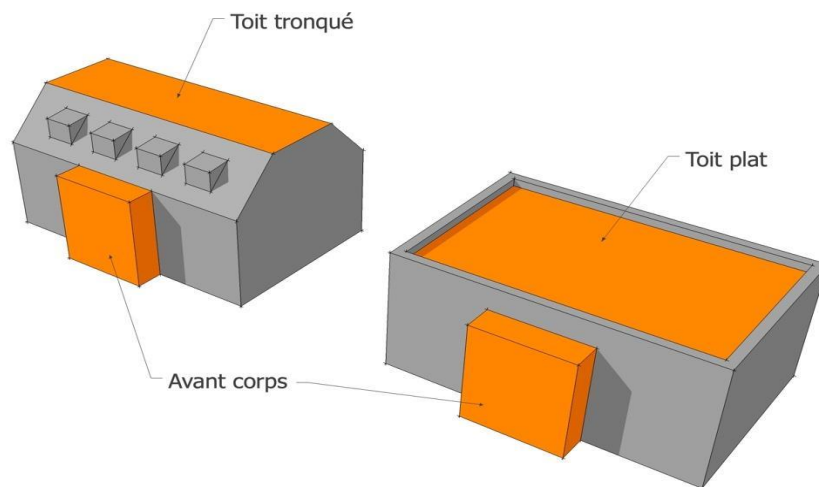
Dispositions générales

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures.

1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des serres et couvertures de piscines ne sont pas réglementées.

Pentes :

1. La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.
2. Les constructions secondaires, les constructions agricoles et d'activité, les lucarnes et vérandas, pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°).
3. Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.



4. Les lucarnes, éléments de liaison, cage d'escalier, avant-corps, partie de construction à un seul niveau... peuvent être couverts d'un toit plat dans la limite de 15 % de la surface totale projetée de la toiture.

5. Afin de garantir l'aspect dominant de toiture à deux pans, la surface de toiture plate et de terrasse accessible aux étages pourra être limitée.

6. A partir de 20m² de toiture plate d'un seul tenant (surface projetée incluant l'acrotère), la toiture devra être végétalisée.

Teintes :

7. La couverture des toitures des constructions principales doit obligatoirement être en tuiles de teinte rouge terre cuite, vieillie ou nuancée.

8. La couverture des annexes, constructions agricoles et d'activité, ou des constructions existantes dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.

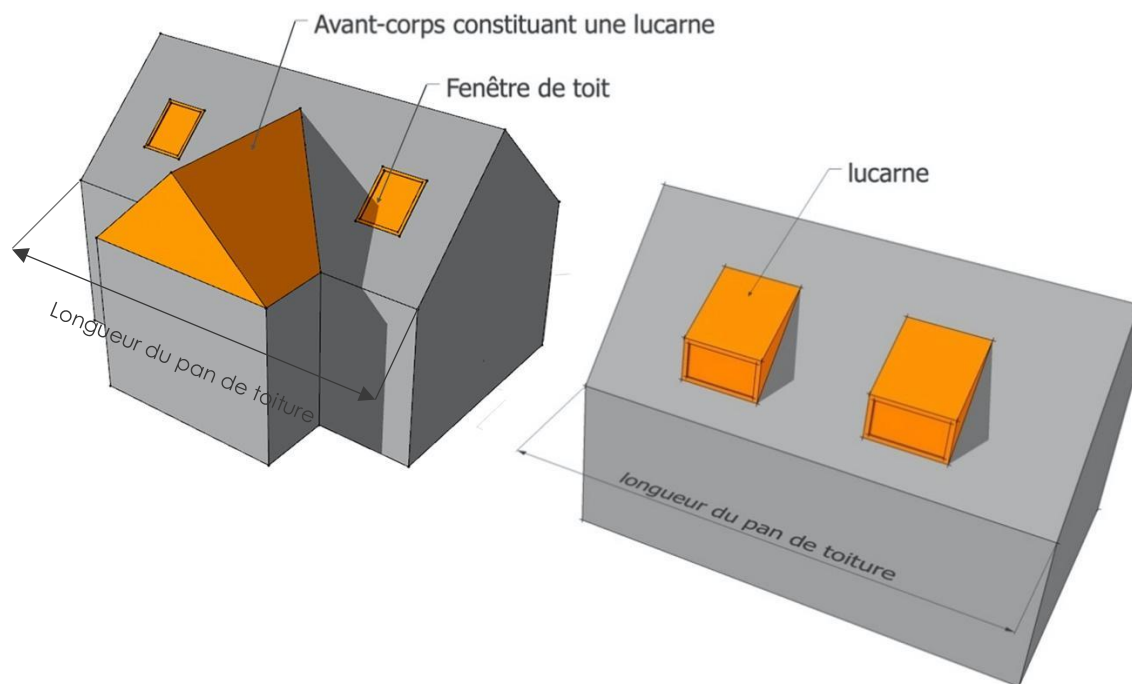
9. Toutefois, des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.

10. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire préférentiellement le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture. L'implantation sur les constructions agricoles et d'activité n'est pas limitée.

Lucarnes et fenêtres de toit :

11. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus).

12. La dimension des fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.



Tuiles et rives de toit :

13. Les tuiles à emboîtement plates à tête droite et les tuiles canal sont interdites.
14. Les tuiles de rives, à rabat, sont interdites. On privilégiera les rives en planches ou scellées au mortier. En cas d'isolation de toiture par sarking, l'épaisseur des rives devra être réduite visuellement (planches de rives de 15 cm maximum posées en décalé).



Cheminées :

15. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieure à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.
16. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits

Façades

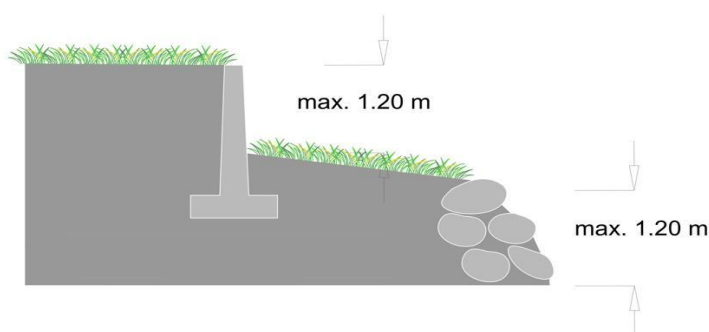
17. Les teintes et matériaux des annexes devront s'harmoniser à celles des constructions existantes.
18. Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive non traditionnelle sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.
19. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien traditionnel à pans de bois ou avec encadrement ou autres modénatures en grès.
20. Les ouvrages techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public. Ils ne devront pas être visibles depuis la rue ou devront faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.
21. La mise en place d'enseignes rétroéclairées ou de bandeaux lumineux est interdite. L'éclairage des enseignes et façades devra être ponctuel afin de limiter la pollution lumineuse.

Menuiseries extérieures

24. La teinte des menuiseries sera blanche, brune ou d'aspect bois brun naturel
25. Il est interdit de supprimer les volets battants existants sur les façades visibles de la rue. En cas de remplacement, ils devront être similaires à l'existant.

Déblais/remblais

26. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
27. Les remblais et déblais devront être préférentiellement traités en forme de pentes végétalisées. A défaut, les murs de soutènement ou empierrement devront être étagés en hauteurs de 1,20 m maximum et végétalisés. En cas d'impossibilité technique avérée, des adaptations ponctuelles peuvent être admises. Les murs de soutènement existants ne respectant pas ces dispositions peuvent être reconstruits à l'identique.



Clôtures

28. Les clôtures édifiées dans le prolongement des constructions implantées à l'alignement seront de préférence en mur plein et recevront le même traitement que la construction principale. Les porches existants devront être conservés ou reconstitués.

29. Si elles ne sont pas réalisées en mur plein crépis, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, qui pourra être complété d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres. Sont considérés comme dispositifs à claire-voie admis : les grillages, les lattages ou barreaudages verticaux traditionnels présentant un ajour minimum de 25%/m².

30. Les dispositifs d'occultation sont interdits. La végétalisation des limites par la plantation de haies d'essences locales non allergènes (voir liste en annexe 2) et des plantes grimpantes est préconisée. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m.

2. Espaces libres et plantations

1. Au-delà de 4 places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement. Les aménagements en empierrements décoratifs (dits jardins de pierre) sont interdits.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Préambule (non réglementaire)

La zone UB recouvre les secteurs majoritairement résidentiels pouvant accueillir des installations publiques.

Le secteur de zone UB2 concerne le Kilbs, un secteur de faible densité situé à l'écart du bourg et à proximité de la forêt sommitale du Bischenberg. La zone est partiellement desservie par des équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer. Il n'y a pas de réseau de collecte des eaux usées. Le traitement doit être réalisé par des filières d'assainissement autonome. Les constructions sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la qualité du site, du milieu naturel et du paysage.

Article UB I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	C
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	A C(UB2)
Hébergement	A X(UB2)
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C X(UB2)
Restauration	A X(UB2)
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C X(UB2)
Hôtels	A X(UB2)
Autres hébergements touristiques	A X(UB2)
Cinéma	A X(UB2)
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	A X(UB2)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A X(UB2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A X(UB2)
Salles d'art et de spectacles	A X(UB2)
Lieux de culte	A X(UB2)
Equipements sportifs	A X(UB2)

Autres installations recevant du public	A X(UB2)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	A X(UB2)
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création d'exploitation forestière.
2. Les constructions et installations à destination de commerce de gros, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

En sus, pour la zone UB2

7. Les constructions et installations à destination d'hébergement, autres sous-destination de la destination commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et de bureaux

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination agricole, de commerce de détail, de services et d'artisanat à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. La démolition de toute construction ou installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;

En zone UB2

5. Les constructions et installations à destination de logement à condition de ne pas dépasser un total de 350 m² d'emprise au sol pour toutes les constructions à usage d'habitation (y compris annexes) de l'unité foncière.
6. Les constructions à destination agricole, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50m pour faciliter le créneau. Pour une réservée aux personnes à mobilité réduite, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation, celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - par logement de moins de 4 pièces - par logement de 4 pièces - par logement de 5 pièces et plus 	2 3 4
	<p>Pour un logement seul sur une unité foncière (cas des maisons individuelles) ou à défaut d'espaces communs (cas de maisons en bande avec accès directs par exemple), une place de parking visiteur par logement sera prévu.</p> <p>Dans le cas d'espaces de stationnement mutualisés entre plusieurs logements, le nombre de places de stationnement visiteur peut être ramené à 1 pour deux logements. Ce chiffre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre de logements impair.</p> <p>Les parkings visiteurs seront situés dans des parties communes, extérieurs et facilement accessibles.</p> <p>Les places commandées sont admises pour un même logement à la condition qu'il n'y ait qu'une place commandée au maximum devant chaque place d'accès libre.</p> <p>Les places visiteurs ne peuvent être des places commandées ou placées derrière des stationnements non affectés au même logement.</p>	+ une place de parking visiteur par logement
Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)	1

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de vente ou surface d'accueil du public. <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2

Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Lieux de culte	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

5. Dans le cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des constructions qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction.

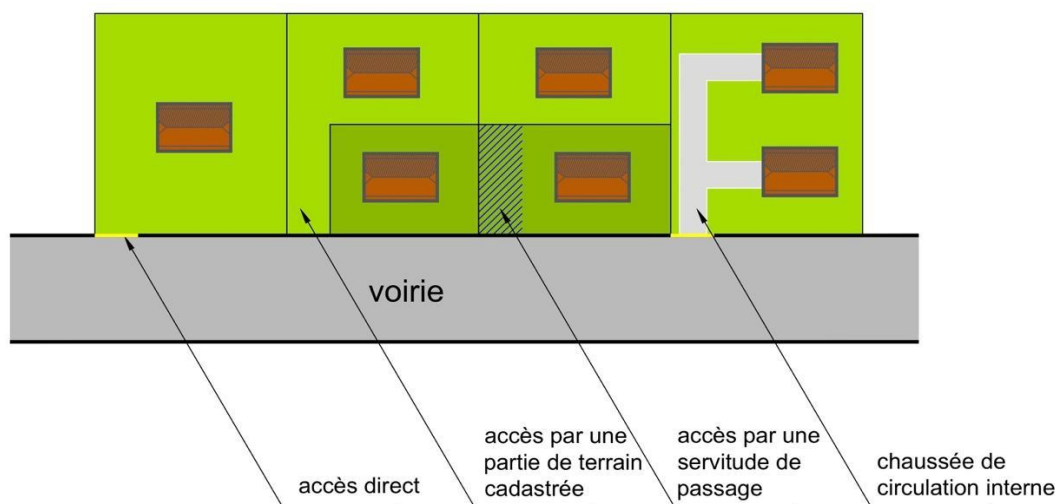
6. Les nouveaux logements et locaux d'activité ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les logements et locaux d'activité préexistants au sein du même terrain d'assiette.
7. Chaque nouvelle construction devra réaliser un nombre de place de stationnement vélo correspondant aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces places devront être réalisées dans un garage à vélo couvert, d'accès aisé.
8. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UB 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès : l'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne : la chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.



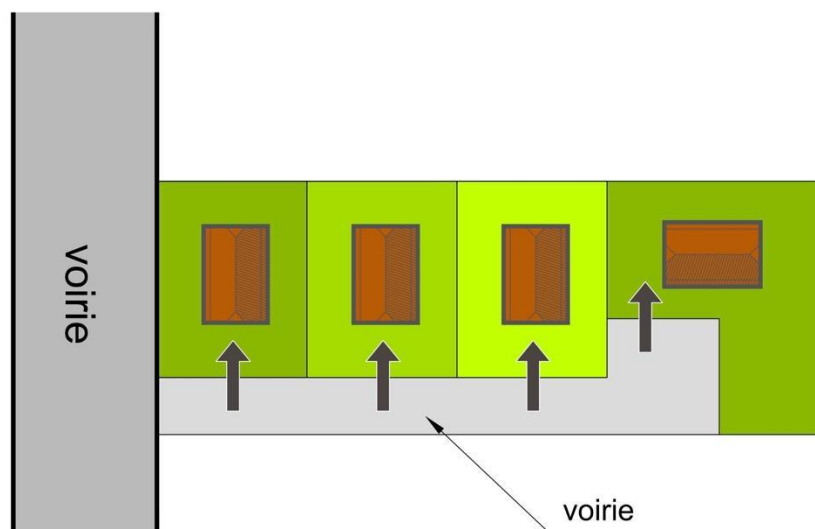
1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 4m pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque l'accès aura été arpenté à une date antérieure à la date d'approbation du POS, approuvé le 21/12/2001, et que la construction ne porte que sur un seul logement.

2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux nouveaux logements ou occupations autorisés dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.

3. Lorsque la largeur de chaussée menant aux parcs de stationnement d'une construction existante est inférieure à 3m, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante. La réalisation de l'isolation extérieure d'une construction existante peut toutefois être admise dans l'emprise des 3 m de chaussée à condition d'être limitée à 20cm d'épaisseur et de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction.
4. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
5. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
6. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.
7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur

ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.

3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.

4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordure est de 20 m.

5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas le lotissement en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.

2. Le secteur UB2 n'est pas desservi par les réseaux de collecte des eaux usées. Les constructions neuves et existantes doivent traiter leurs effluents par des filières de traitement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.

2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
2. Lorsque la construction existante n'est pas conforme à cette disposition, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante.

Dispositions particulières

3. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne.
4. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur le domaine public.
5. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :
 - ne pas empiéter sur le domaine public
 - ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
 - faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.
6. L'application d'une isolation thermique extérieure pour les façades et la mise en place d'installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), empiétant sur l'espace public, est interdite

7. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics et aux réseaux.

En limite de zone UF

8. Toute construction à vocation d'habitat doit respecter un recul d'au moins **6 mètres** à compter de la limite de la zone UF.

Dispositions particulières s'appliquant en secteur de zone UB2

9. Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies et chemins

10. Lorsque qu'une construction existante n'est pas conforme à cette disposition, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante.

Dispositions particulières concernant les piscines

11. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

12. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

13. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée au point le plus proche de la limite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Implantation avec prospects

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Dispositions particulières s'appliquant en secteur de zone UB2

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

Implantation sur limite

3. Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente) ou sur les limites

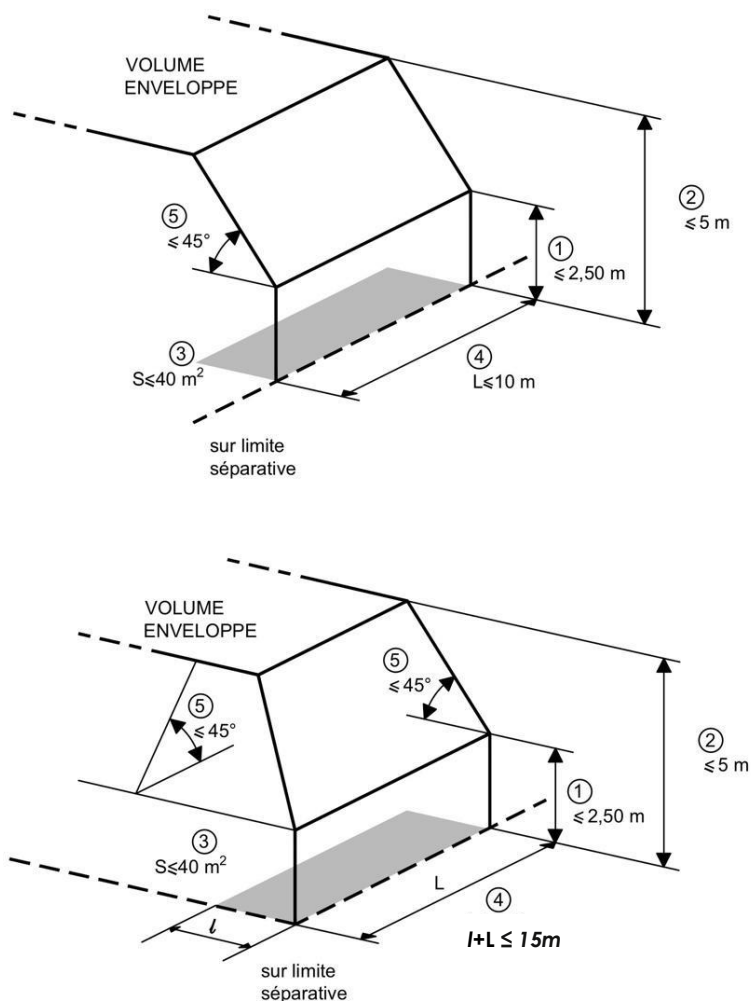
séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà (constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Implantations des constructions secondaires

4. Toutefois, des constructions secondaires non accolées à la construction principale peuvent être édifiées le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,5 mètres,
- que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 mètres,
- que son emprise au sol n'excède pas 40 mètres carrés,
- que sa/ses dimension(s) n'excède(nt) pas 10 mètres sur une limite séparative et 15m au total sur deux limites séparatives,
- et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.

La construction peut être implantée en léger recul (maximum 0,80 m) par rapport aux limites séparatives.



Dispositions particulières

5. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur la limite séparative.

6. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :

- ne pas empiéter sur la limite séparative
- ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
- faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Dispositions particulières concernant les piscines

8. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.

9. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.

10. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée au point le plus proche de la limite.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions non contiguës, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles, hors-tout, soit au moins égale à **3 mètres**. Sont considérées comme contiguës des constructions accolées ou reliées entre elles par un élément de toiture, une pergola, un escalier ou une terrasse non paysagère, ... Les éléments suivants ne sont pas considérés comme des éléments architecturaux assurant une contiguïté : porche, gouttière, clôture.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs couvertures.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
2. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **13 mètres**.
3. Les constructions à usage agricole et artisanal, ne pourront dépasser **8,5 mètres** de hauteur au point le plus haut de la construction.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Dispositions particulières rue St Alphonse et rue des Pâquerettes

5. Sur le secteur délimité au plan réglementaire, la hauteur maximale à l'égout principal est fixée à 4 mètres et 8 mètres au faîtage.

Dispositions particulières s'appliquant en secteur de zone UB2

6. La hauteur maximale à l'égout principal est fixée à 5 mètres et 10 mètres au faîtage.

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

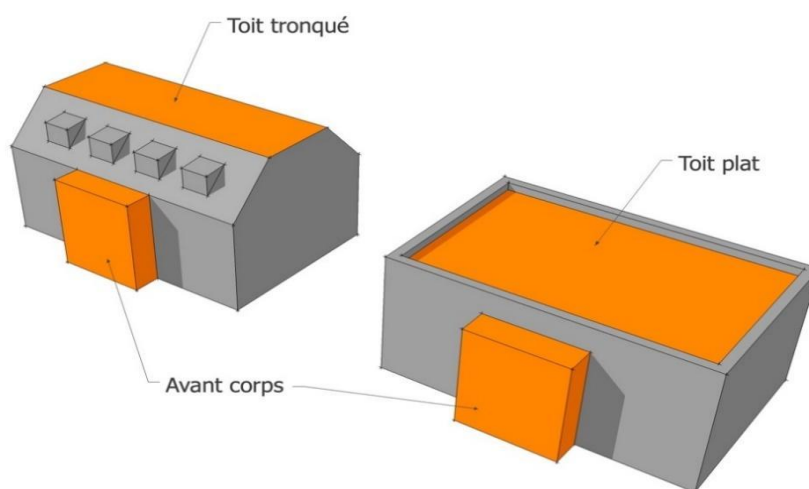
Dispositions générales

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures.

1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des serres et couvertures de piscines ne sont pas réglementées.

Pentes :

2. La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.
3. Les constructions secondaires, les constructions agricoles et d'activité, les lucarnes et vérandas, pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°).
4. Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.



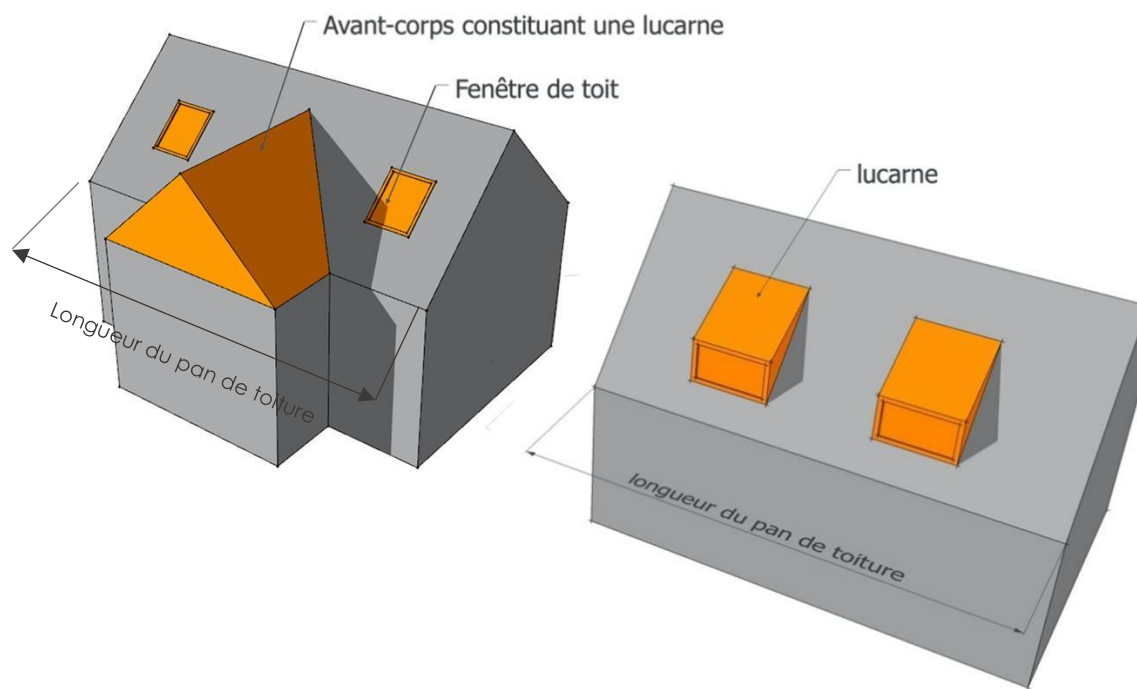
5. Les lucarnes, éléments de liaison, cage d'escalier, avant-corps, partie de construction à un seul niveau, ... peuvent être couverts d'un toit plat dans la limite de 15% de la surface totale projetée de la toiture.
6. Afin de garantir l'aspect dominant de la toiture à deux pans, la surface plate et de terrasse accessible aux étages pourra être limitée.
6. A partir de 20m² de toiture plate d'un seul tenant (surface projetée incluant l'acrotère), la toiture devra être végétalisée.

Teintes :

7. La couverture des toitures en pente des constructions principales doit obligatoirement être en tuiles de teinte terre rouge terre cuite, vieillie ou nuancée.
8. La couverture des annexes, constructions agricoles et d'activité, ou des constructions existantes dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.
9. Toutefois, des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.
10. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire préférentiellement le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture. L'implantation sur les constructions agricoles et d'activité n'est pas limitée.

Lucarnes et fenêtres de toit :

11. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus)
12. La dimension des nouvelles fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.



Tuiles et rives de toit :

13. Les tuiles canal sont interdites.
14. Les tuiles de rives, à rabat, sont interdites. On privilégiera les rives en planches ou scellées au mortier. En cas d'isolation de toiture par sarking, l'épaisseur des rives devra être réduite visuellement (planches de rives de 15 cm maximum posées en décalé).



Cheminées :

15. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieur à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.
16. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits

Façades :

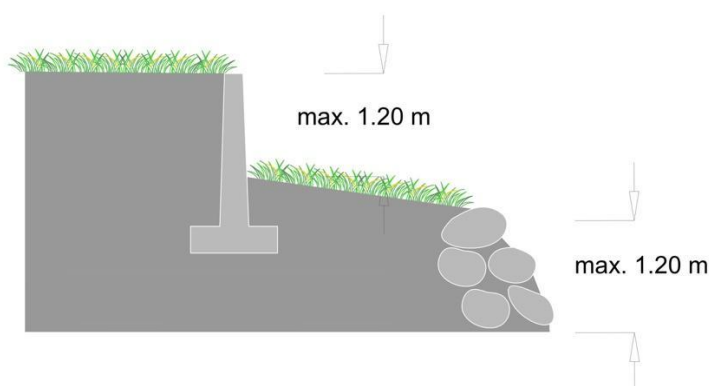
17. Les teintes et matériaux des annexes devront s'harmoniser à celles des constructions existantes.
18. Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive non traditionnelle sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.
19. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public. Ils ne devront pas être visibles depuis la rue ou devront faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.
20. La mise en place d'enseignes rétroéclairées ou de bandeaux lumineux est interdite. L'éclairage des enseignes et façades devra être ponctuel afin de limiter la pollution lumineuse.

Menuiseries extérieures :

23. La teinte des menuiseries sera blanche, brune ou d'aspect bois brun naturel
24. Il est interdit de supprimer les volets battants existants sur les façades visibles de la rue. En cas de remplacement, ils devront être similaires.

Déblais/remblais :

25. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
26. Les remblais et déblais devront être préférentiellement traités en forme de pentes végétalisées. A défaut, les murs de soutènement ou empierrement devront être étagés en hauteurs de 1,20 m maximum et végétalisés. En cas d'impossibilité technique avérée, des adaptations ponctuelles peuvent être admises. Les murs de soutènement existants ne respectant pas ces dispositions peuvent être reconstruits à l'identique.



Clôtures :

27. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
28. Les clôtures (hors portails et portillons) seront constituées d'un dispositif à claire-voie, qui pourra être complété d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m. Sont considérés comme dispositifs à claire-voie admis : les grillages, les lattages ou barreaudages verticaux traditionnels présentant un ajour minimum de 25%/m²
29. Les dispositifs d'occultation sont interdits. La végétalisation des limites par la plantation de haies d'essences locales (voir liste en annexe 2) et des plantes grimpantes est préconisée. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m.

7. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction dont 20% au moins seront perméables aux eaux pluviales.
2. Au-delà de 4 places, les places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
3. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement. Les aménagements en empièvements décoratifs (dits jardins de pierre) sont interdits.

En secteur de zone UB2

4. 50% au moins de la superficie du terrain doivent être libres de toute construction, dont 30% au moins seront perméables aux eaux pluviales.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE

Préambule (non réglementaire)

La zone UE est une zone urbaine spécialisée destinée à une urbanisation principalement axée sur les installations collectives, culturelles, culturelles, scolaires, sportives et de loisirs et touristiques.

Ces secteurs présentent d'importants enjeux d'intégration paysagère de par leur localisation (forte visibilité en sommet de colline, ou en entrée de ville pour le Stade), leur qualité architecturale et patrimoniale (Bischenberg, secteur Monument historique), leur vocation (grands ensembles de bâtiments et d'installations accueillant un public nombreux).

La zone comporte un sous-secteur UEh (Centre de formation) qui admet les constructions à destination d'hébergement hôtelier ainsi qu'un secteur UEh2 n'admettant que les aménagements et constructions liées au stationnement des véhicules et aux installations techniques.

La zone comporte un sous-secteur UEc (Couvent) qui admet les constructions à destination d'hébergement hôtelier et cultuel.

Article UE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	C
Hébergement	C
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	A
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	A (UEh et UEc)
Autres hébergements touristiques	A (UEh et UEc)
Cinéma	A
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	A (UEc)
Autres installations recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X

Bureau	C
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'industrie et d'entrepôts et de centre de congrès et d'exposition.
3. Les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception des sous-secteurs UEh et UEc où ces sous-destinations sont admises.
4. Les lieux de culte, à l'exception du sous-secteur UEc où cette sous-destination est admise.
5. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 1 paragraphe 2-1 ;
6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 1 paragraphe 2-2 ;
7. Les bureaux à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 1 paragraphe 2-3 ;
8. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE 1 paragraphe 2-4 ;
9. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
10. L'ouverture de carrière ;
11. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public.
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement des occupations admises dans la zone.
2. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles viennent en complément des occupations admises dans la zone.
3. Les bureaux nécessaires à la direction et la gestion des occupations admises dans la zone.
4. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ;

5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.
6. Dans le secteur UEh2, les aménagements et constructions à condition qu'ils soient liés au stationnement des véhicules et aux installations techniques.
7. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50m pour faciliter le créneau. Pour une place pour les personnes à mobilité réduite (PMR) la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - par logement de moins de 4 pièces - par logement de 4 pièces - par logement de 5 pièces et plus 	2 3 4
	<p>Pour un logement seul sur une unité foncière (cas des maisons individuelles) ou à défaut d'espaces communs (cas de maisons en bande avec accès directs par exemple), une place de parking visiteur par logement sera prévu.</p> <p>Dans le cas d'espaces de stationnement mutualisés entre plusieurs logements, le nombre de places de stationnement visiteur peut être ramené à 1 pour deux logements. Ce chiffre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre de logements impair.</p> <p>Les parkings visiteurs seront situés dans des parties communes, extérieurs et facilement accessibles</p> <p>Les places commandées sont admises pour un même logement à la condition qu'il n'y ait qu'une place commandée au maximum devant chaque place d'accès libre. Les places visiteurs ne peuvent être des places commandées ou placées derrière des stationnements non affectés au même logement.</p>	+ une place de parking visiteur par logement
Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)	1

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de vente ou surface d'accueil du public. <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Lieux de culte	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

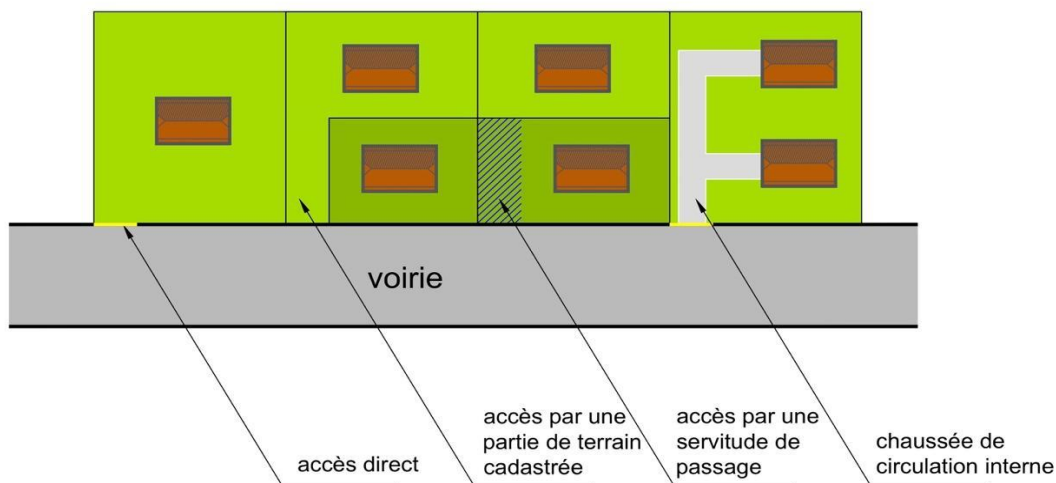
5. Lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de la destination.
6. Les nouveaux logements et locaux autorisés ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les logements et locaux préexistants au sein du même terrain d'assiette.
7. Chaque nouvelle construction devra réaliser un nombre de place de stationnement vélo correspondant aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces places devront être réalisées dans un garage à vélo couvert, d'accès aisé.
8. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UE 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès : l'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne : la chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.

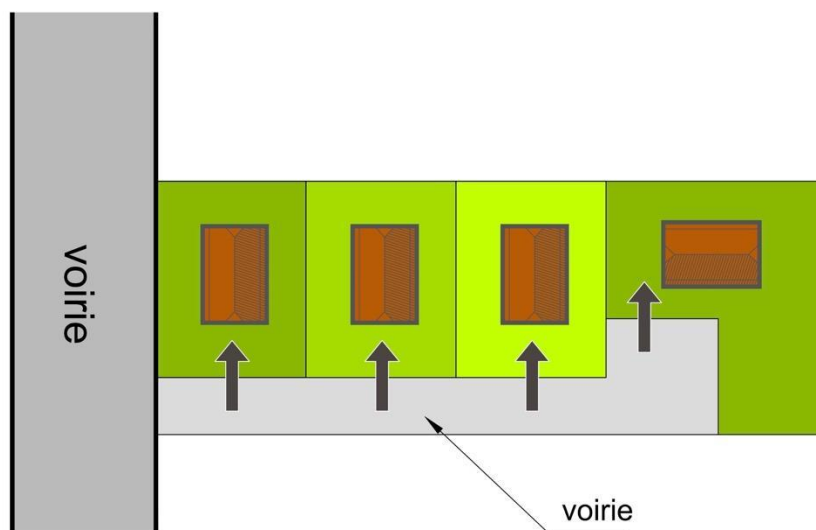


1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux occupations autorisées dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou des contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.
3. Lorsque la largeur de chaussée menant aux parcs de stationnement d'une construction existante est inférieure à 3m, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante. La réalisation de l'isolation extérieure d'une construction existante peut toutefois être admise dans l'emprise des 3 m de chaussée à condition d'être limitée à 20cm d'épaisseur et de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction.
4. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
5. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
6. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.

7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer d'une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordure est de 20 m.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.
2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.
2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

1. Sauf dispositions graphiques figurant au plan de règlement, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage et le long des routes départementales, hors agglomération, les ombrières de parcs de stationnement intégrant des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1m de toute limite séparative.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ...).

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

3. La hauteur maximale est fixée à **15 mètres**.
4. Cette hauteur maximale peut toutefois être réduite dans les secteurs UEc du Couvent et UEh du Centre de Formation du Bischenberg pour tenir compte de l'impact paysager des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes et à leur visibilité de la plaine.
5. Dans le secteur UEh2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m.
6. La hauteur des antennes de téléphonie mobile n'est pas réglementée.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou aménagements à édifier ou modifier sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

2. Espaces libres et plantations

1. 50% au moins de la superficie du terrain du projet sera perméable aux eaux pluviales
2. Au-delà de 4 places, les places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places
3. La partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UF

Préambule (non réglementaire)

La zone UF correspond à l'emprise ferroviaire traversant le ban communal.

Article UF I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	C
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	C
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	C
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 UF sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions et installations des administrations publiques et des établissements recevant du public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à la mise en œuvre de l'intermodalité,

2. Les constructions et installations, classées ou non, à usage d'activités commerciales, de service ou artisanales à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à la mise en œuvre de l'intermodalité,

3. Les logements à condition qu'ils soient intégrés dans des constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

4. La reconstruction à l'identique à condition qu'il n'y ait aucun changement d'affectation,

5. Les travaux, canalisations et installations linéaires et souterraines, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces installations,

6. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,

7. Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

8. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX

Préambule (non réglementaire)

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, réservée aux activités économiques, artisanales et commerciales.

La zone UX est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur de zone UX1 correspondant à la zone d'Activité des Acacias à l'Est du CD500, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services et hôtelières ainsi que leurs dépendances.
La partie Ouest de cette zone a fait l'objet d'une étude entrée de ville, dont les prescriptions et recommandations sont retranscrites dans le règlement.
- Le secteur de zone UX2 correspondant aux zones d'activités Europe 2000, rue Andersen, route de Rosheim et du Stade, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services ainsi que leurs dépendances. Une autre partie du secteur de zone (au Nord de la commune) est touchée par la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome d'Entzheim (plan des servitudes)
- Le secteur de zone UX3 correspondant aux carreaux d'exploitation des gravières en activité ou non dans le Ried est destinée à accueillir des activités de travaux publics et de centrale à béton, des activités artisanales, de bureaux et de services, ainsi que leurs dépendances. Une partie de ce secteur est soumis au risque d'inondation

Article UX I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X(UX1 et 3) C (UX2)
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C
Restauration	C (UX1) X (UX2 et 3)
Commerce de gros	C (UX1 et 2) X (UX3)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A (UX1 et 2) X (UX3)
Hôtels	A (UX 1) X (UX2 et 3)
Autres hébergement touristiques	A (UX1) X (UX2 et 3)
Cinéma	A (UX1 et 2) X (UX3)
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	A (UX 1) X (UX2 et 3)
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	C
Entrepôt	C
Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	C (UX1 et 2) X (UX3)

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de lieux de cultes et autres installations recevant du public, salles d'art et de spectacle et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les bureaux accueillant du public des administrations publiques, ainsi que les centre de congrès et d'exposition ;

2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle visée à l'article UX 2, paragraphe 11 ;

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

4. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

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

En sus dans le secteur UX2

5. Les constructions à usage de restauration, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, d'Équipements sportifs ;

En sus dans le secteur UX3

6. Les constructions à usage de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de cinéma, d'équipements sportifs, de cuisine dédiée à la vente en ligne ;

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toute nature à l'exception de ceux liés à une activité admise dans la zone à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution ...) incompatibles avec le milieu environnant et de faire l'objet de mesures d'intégration paysagères,
3. Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution ...) incompatibles avec le milieu environnant et de faire l'objet de mesures d'intégration paysagère,
4. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatible avec les activités admises dans la zone et le milieu environnant, et en UX2 avec les zones habitables situées à proximité.
5. Les activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité industrielle.

Dans le secteur UX1

6. L'aménagement des fondrières à condition qu'elles soient existantes ;
7. Les constructions et installations à usage de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution ...),
8. Les activités de la sous-destination « restauration » sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité hôtelière.
9. A l'intérieur de la marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD500 sont seulement autorisés et à condition de faire l'objet d'un traitement paysager :
 - Les cheminements doux, la rue des Acacias et les voies de desserte interne
 - Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux
 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
 - Les affouillement et exhaussements liés aux aménagements paysagers

Dans les secteurs UX2

10. Les constructions et installations à usage de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution ...),
11. Les constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'elles soient liées à une activité nécessitant une présence permanente sur place
 - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité,
 - qu'elles soient limitées à un logement par établissement et 200m² de surface de plancher
12. Pour les constructions à usage d'habitation existantes et ne répondant pas aux conditions précitées, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux d'entretien, d'adjonction d'ouvrages ne créant pas de surface de plancher (tels que carport, pergola, piscine, ..) et pour des constructions annexes non accolées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 30m² par logement.

La division d'un logement existant en plusieurs logements est interdite.

13. Les constructions dans la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, doivent faire l'objet de mesures d'isolation prévues au code de l'urbanisme.

Dans le secteur UX3

14. Les occupations et utilisations du sol admises aux conditions supplémentaires qu'elles ne génèrent pas d'eaux usées non domestiques ou industrielles, et qu'elles ne soient pas situées en zone inondable.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.

2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour une place handicapée, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.

3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation, celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.

4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	- par logement de moins de 4 pièces	2
	- par logement de 4 pièces et plus	3

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	- Moins de 100 m ² de surface de plancher	2
	- Plus de 100m ² par tranche entamée de 50m ²	1
	ou par tranche entamée de 25 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Industrie et entrepôt	- Moins de 100 m ² de surface de plancher - Plus de 100m ² par tranche entamée de 50m ² <i>Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Equipements sportifs	<i>Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher Jusqu'à 300m ² de surface plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² <i>Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2

Dispositions particulières

5. Lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de la destination.

6. Les nouvelles constructions ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les occupations préexistantes au sein du même terrain d'assiette.

7. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UX 2 : Réseaux et installations

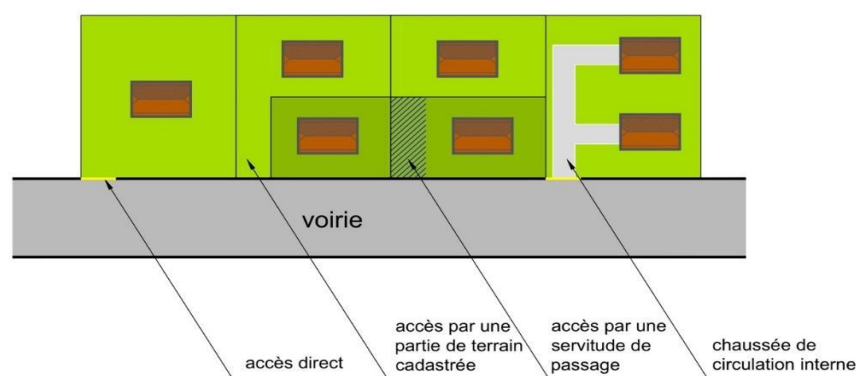
1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès aux véhicules automobiles :

L'accès automobile correspond à la desserte interne d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne :

La chaussée de circulation interne désigne la voie de desserte interne à une opération sur une même unité foncière.



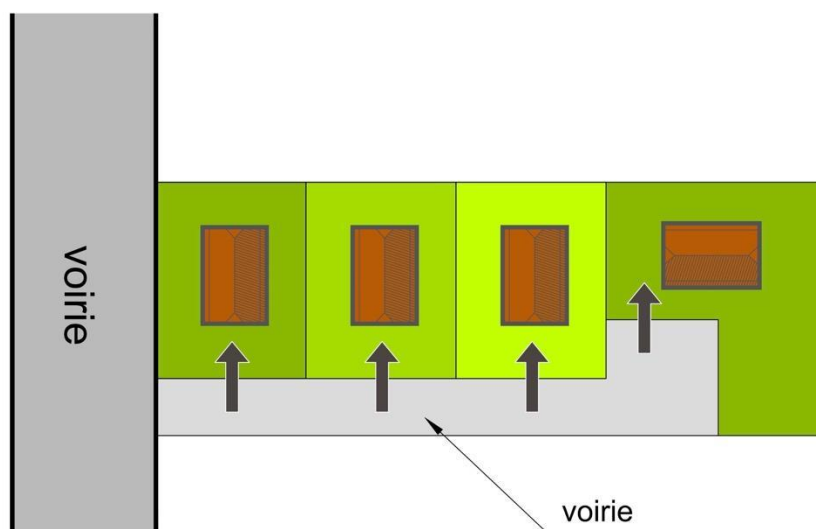
1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux occupations autorisées dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.
3. Lorsque la largeur de chaussée menant aux parcs de stationnement d'une construction existante est inférieure à 3m, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante. La réalisation de l'isolation extérieure d'une construction existante peut toutefois être admise dans l'emprise des 3 m de chaussée à condition d'être limitée à 20cm d'épaisseur.
4. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
5. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
6. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.
7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Dans les secteurs UX1 et UX2

8. Le nombre des accès sur la voirie départementale est limité à un pour chacun des secteurs. De plus, pour le secteur UX1, tout accès direct à la RD 500 est interdit.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès aux véhicules automobiles dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordures est de 20 m.
5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas de lotissements en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits ou de toute autre ressource, après traitement à la charge du propriétaire, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.
2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans le secteur UX3

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur
5. Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles est interdit

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.
2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.
3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et à **10 mètres** de l'emprise des plans d'eau, fossés et cours d'eau.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, cette distance est portée à **15m de l'axe des voies**.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.
4. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage et le long des routes départementales, hors agglomération, les ombrières de parcs de stationnement intégrant des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque peuvent être implantées à 2m minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans la zone UX1

5. Toute construction, y compris parcs de stationnements, doivent être édifiés à une distance au moins égale à **50 mètres** de l'axe de la RD 500. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.
6. Toute construction ou installation (y compris stationnements, voiries et clôtures) doit être édifiée à une distance au moins égale à **10 mètres** du pied de berge de la fondrière.

Dispositions particulières concernant les piscines

7. Les piscines et leur couverture doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin ou du point le plus proche de la limite pour les couvertures.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les ombrières de parcs de stationnement intégrant des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1m de toute limite séparative.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Dispositions particulières :

4. Dans la zone d'Activités du Stade, un recul des constructions de 10m doit être respecté par rapport à la limite de zone UB.

Dispositions particulières concernant les piscines

5. Les piscines et leur couverture doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin ou du point le plus proche de la limite pour les couvertures.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions non contiguës, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles, hors-tout, soit au moins égale à **4 mètres**. Sont considérées comme contiguës des constructions accolées ou reliées entre elles par un élément de toiture, une pergola, un escalier ou une terrasse non paysagère, ... Les éléments suivants ne sont pas considérés comme des éléments architecturaux assurant une contiguïté : porche, gouttière, clôture.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs couvertures.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet,

2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction.

3. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, les silos, les tours de fabrication éventuelles ou les dispositifs d'énergies renouvelables.

Dispositions générales

Lorsque par sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur sa hauteur.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **15 mètres**
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Dans le secteur UX1

6. La hauteur maximale de la construction est fixée à **12 mètres**

Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les couvertures, lorsqu'elles sont pentées doivent être de couleur rouge.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus est interdit.
4. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
5. La mise en place d'enseignes rétroéclairées ou de bandeaux lumineux est interdite. L'éclairage des enseignes et façades devra être ponctuel afin de limiter la pollution lumineuse.

Clôtures

6. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 25 % au moins de la superficie de chaque terrain sera libre de toute construction et perméable aux eaux pluviales.
2. Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus.
3. Au-delà de 4 places, les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places

Dans le secteur UX1

1. Le recul inconstructible de 50 m par rapport à l'axe de la RD500 sera végétalisé de haies et d'arbres de haute tige sur une profondeur minimale de 10m et conçu de manière à constituer un filtre entre la voie express et les constructions. Cette végétalisation devra être composée de 3 strates (herbacée, arbustive et arborée).
2. La limite Sud de la zone sera plantée d'arbres de haute tige et de haies.
3. Le couvert végétal autour de la mare fondrière sera renforcé.
4. Les essences de toutes les plantations choisies seront locales (cf. liste des essences préconisées en annexe 2 du présent règlement).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités générant peu de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des installations.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	A
Hébergement	A
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C
Restauration	A
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	A
Autres hébergements touristiques	A
Cinéma	A
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X

Entrepôt	X
Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de lieux de culte, d'industrie, d'entrepôt, de cuisine dédiée à la vente en ligne et de centre de congrès et d'exposition ;
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la section I.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les constructions et installations à destination de l'artisanat, du commerce de détail, d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
8. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50m pour faciliter le créneau. Pour une place réservée aux personnes à mobilité réduite, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation, celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	<ul style="list-style-type: none">- par logement de moins de 4 pièces- par logement de 4 pièces- par logement de 5 pièces et plus	2 3 4
	<p>Pour un logement seul sur une unité foncière (cas des maisons individuelles) ou à défaut d'espaces communs (cas de maisons en bande avec accès directs par exemple), une place de parking visiteur par logement sera prévu.</p> <p>Dans le cas d'espaces de stationnement mutualisés entre plusieurs logements, le nombre de places de stationnement visiteur peut être ramené à 1 pour deux logements. Ce chiffre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre de logements impair.</p> <p>Les parkings visiteurs seront situés dans des parties communes, extérieurs et facilement accessibles.</p> <p>Les places commandées sont admises pour un même logement à la condition qu'il n'y ait qu'une place commandée au maximum devant chaque place d'accès libre. Les places visiteurs ne peuvent être des places commandées ou placées derrière des stationnements non affectés au même logement.</p>	+ une place de parking visiteur par logement

Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)	1
--	--	---

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de vente ou de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	1
Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

5. Dans le cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des constructions qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction.

6. Les nouveaux logements et locaux d'activité ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les logements et locaux d'activité préexistants au sein du même terrain d'assiette.

7. Chaque nouvelle construction devra réaliser un nombre de place de stationnement vélo correspondant aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces places devront être réalisées dans un garage à vélo couvert, d'accès aisé.

8. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article IAU 2 : Réseaux et installations

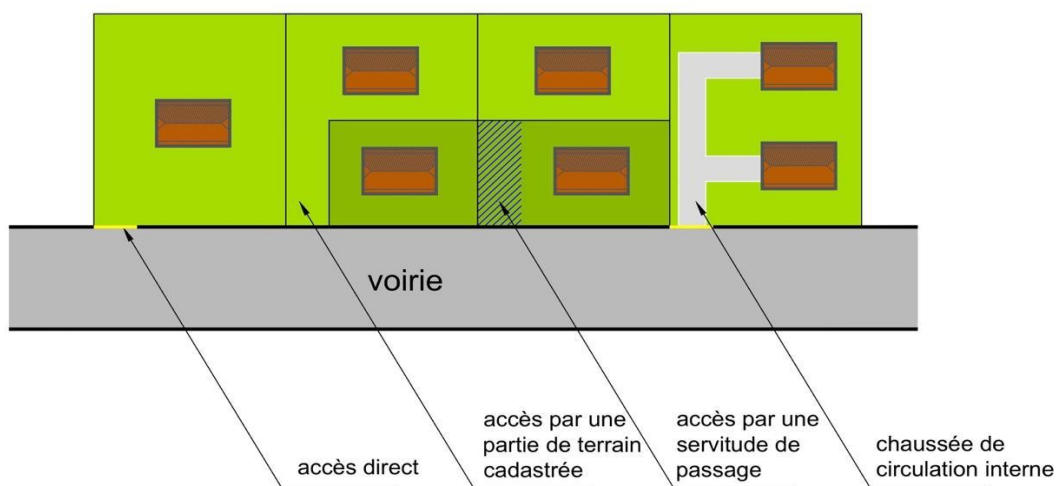
1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès :

L'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne :

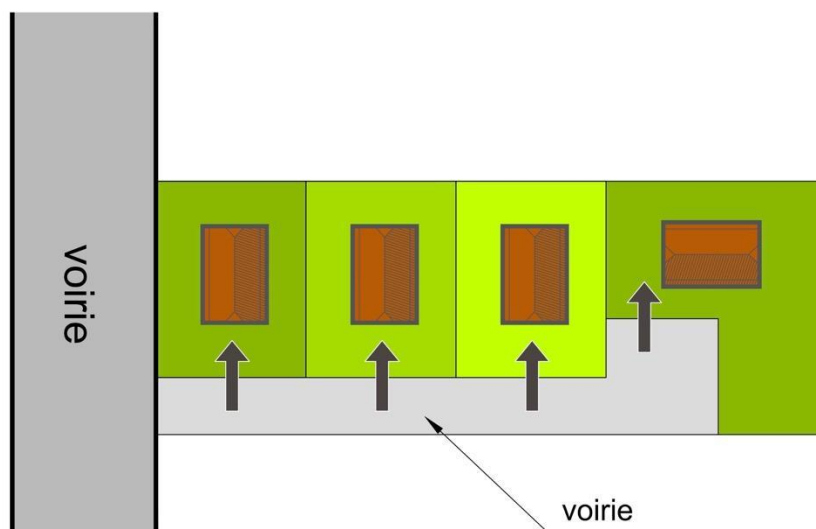
La chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.



1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux nouveaux logements ou occupations autorisés dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.
3. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
4. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.
6. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à **8 mètres** pour les voiries principales et **6,50 mètres** pour les voiries secondaires, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordure est de 20 m.
5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas le lotissement en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.
2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.
2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article IAU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, La distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

2. Lorsque la construction existante n'est pas conforme à cette disposition, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante.

Dispositions particulières

3. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne.

4. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur le domaine public.

5. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :

- ne pas empiéter sur le domaine public
- ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
- faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

6. L'application d'une isolation thermique extérieure pour les façades et la mise en place d'installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), empiétant sur l'espace public, est interdite.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux.

En limite de zone UF

8. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins **6 mètres** à compter de la limite de la zone UF.

Dispositions particulières concernant les piscines

9. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

10. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin.

11. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée au point le plus proche de la limite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Implantation avec prospects

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Implantation sur limite

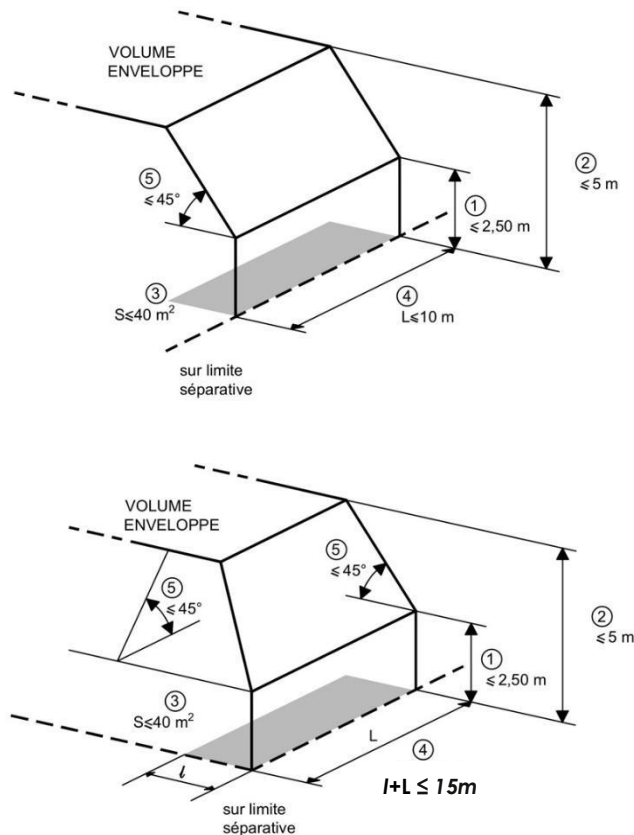
2. Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente) ou sur les limites séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà (constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Implantations des constructions secondaires

3. Toutefois, des constructions secondaires non accolées à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,5 mètres,
- que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 mètres,
- que son emprise au sol n'excède pas 40 mètres carrés,
- que sa/ses dimension(s) n'excède(nt) pas 10 mètres sur une limite séparative et 15m au total sur deux limites séparatives,
- et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.

La construction peut être implantée en léger recul (maximum 0,80 m) par rapport aux limites séparatives;



Dispositions particulières

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.
5. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur la limite séparative.
6. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :
 - ne pas empiéter sur la limite séparative
 - ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
 - faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

Dispositions particulières concernant les piscines

7. Les piscines totalement enterrées ou semi-enterrées à moins de 60cm du terrain naturel avant travaux et leurs éventuelles couvertures mobiles d'une hauteur inférieure à 1,50m comptée de la margelle, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.
8. Les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin.
9. Les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée au point le plus proche de la limite.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions non contiguës, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles, hors-tout, soit au moins égale à **3 mètres**. Sont considérées comme contiguës des constructions accolées ou reliées entre elles par un élément de toiture, une pergola, un escalier ou une terrasse non paysagère, ... Les éléments suivants ne sont pas considérés comme des éléments architecturaux assurant une contiguïté : porche, gouttière, clôture.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs couvertures.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
2. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **13 mètres**.
3. Les constructions à usage artisanal ne pourront dépasser **8,5 mètres** de hauteur au point le plus haut de la construction.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Article IAU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures

Dispositions générales

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures.

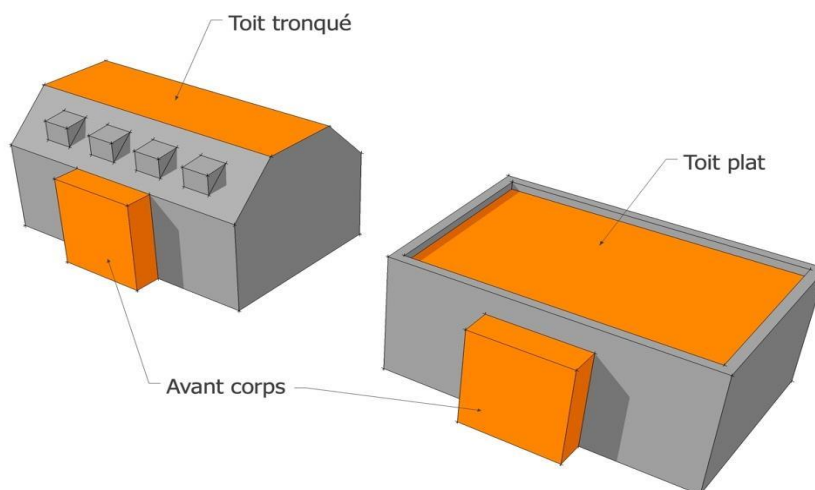
1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des serres et couvertures de piscines ne sont pas réglementées.

Pentes :

2. La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52 °. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.

3. Les constructions secondaires, les constructions agricoles et d'activité, les lucarnes et vérandas, pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°).

4. Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.



5. Les lucarnes, éléments de liaison, cage d'escalier, avant-corps, partie de construction à un seul niveau, ... peuvent être couverts d'un toit plat dans la limite de 15% de la surface totale projetée de la toiture.

6. Afin de garantir l'aspect dominant de la toiture à deux pans, la surface plate et de terrasse accessible aux étages pourra être limitée.

7. A partir de 20m² de toiture plate d'un seul tenant (surface projetée incluant l'acrotère), la toiture devra être végétalisée.

Teintes :

8. La couverture des toitures en pente des constructions principales doit obligatoirement être en tuiles de teinte terre rouge terre cuite, vieillie ou nuancée.

9. La couverture des annexes, constructions agricoles et d'activité, ou des constructions existantes dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.

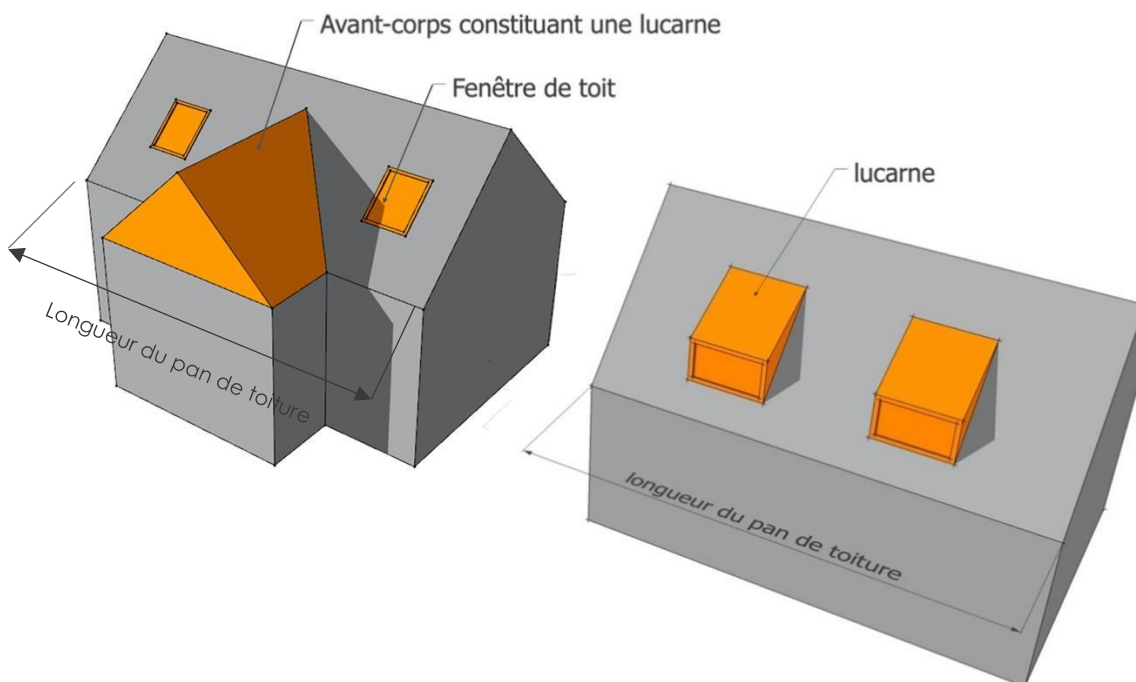
10. Toutefois, des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.

11. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire préférentiellement le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture. L'implantation sur les bâtiments d'activité n'est pas limitée.

Lucarnes et fenêtres de toit :

12. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus)

13. La dimension des fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.



Tuiles et rives de toit :

14. Les tuiles canal sont interdites.
15. Les tuiles de rives, à rabat, sont interdites. On privilégiera les rives en planches ou scellées au mortier. En cas d'isolation de toiture par sarking, l'épaisseur des rives devra être réduite visuellement (planches de rives de 15 cm maximum posées en décalé).

Cheminées :

16. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieur à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.
17. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits

Façades :

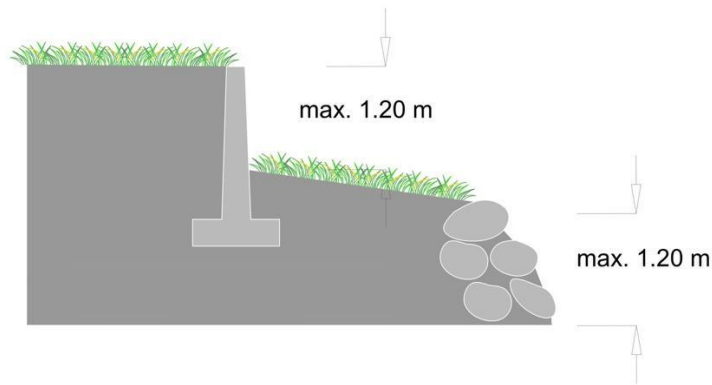
18. Les teintes et couleurs des annexes devront s'harmoniser à celles des constructions existantes.
19. Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive non traditionnelle sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.
20. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public. Ils ne devront pas être visibles depuis la rue ou devront faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.
21. La mise en place d'enseignes rétroéclairées ou de bandeaux lumineux est interdite. L'éclairage des enseignes et façades devra être ponctuel afin de limiter la pollution lumineuse.

Menuiseries extérieures :

22. La teinte des menuiseries sera blanche ou d'aspect bois naturel ou équivalente

Déblais/remblais :

23. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
24. Les remblais et déblais devront être préférentiellement traités en forme de pentes végétalisées. A défaut, les murs de soutènement ou empierrement devront être étagés en hauteurs de 1,20 m maximum et végétalisés. En cas d'impossibilité technique avérée, des adaptations ponctuelles peuvent être admises. Les murs de soutènement existants ne respectant pas ces dispositions peuvent être reconstruits à l'identique.



Clôtures :

25. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m

26. Les clôtures (hors portails et portillons) seront constituées d'un dispositif à claire-voie, qui pourra être complété d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m. Sont considérés comme dispositifs à claire-voie admis : les grillages, les lattages ou barreaudages verticaux traditionnels présentant un ajour minimum de 25%/m²

27. Les dispositifs d'occultation sont interdits. La végétalisation des limites par la plantation de haies d'essences locales (voir liste en annexe 2) et des plantes grimpantes est préconisée. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

18. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction dont 20% au moins seront perméables aux eaux pluviales.
2. Au-delà de 4 places, les places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
3. Conformément aux dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone, l'opération devra prévoir la préservation ou la constitution de franges arborées.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone IAUM

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités générant peu de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des installations.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAUM 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	C
Hébergement	A
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C
Restauration	A
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X

Bureau	A
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de cinéma, de lieux de culte, d'industrie, d'entrepôt, de cuisine dédiée à la vente en ligne, de centre de congrès et d'exposition, d'hôtel et autres hébergements touristiques.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la section I.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les piscines

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les logements à condition que :
 - les surfaces de plancher destinées au logement n'excèdent pas 50 % de la surface totale de chaque construction.
 - les logements ne soient pas en Rez-de-Chaussée
6. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la présence d'habitation sur la zone et à proximité.
7. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
8. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
9. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50m pour faciliter le créneau. Pour une réservée aux personnes à mobilité réduite, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation, celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - par logement de moins de 4 pièces - par logement de 4 pièces - par logement de 5 pièces et plus <p>Pour un logement seul sur une unité foncière (cas des maisons individuelles) ou à défaut d'espaces communs (cas de maisons en bande avec accès directs par exemple), une place de parking visiteur par logement sera prévu.</p> <p>Dans le cas d'espaces de stationnement mutualisés entre plusieurs logements, le nombre de places de stationnement visiteur peut être ramené à 1 pour deux logements. Ce chiffre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre de logements impair.</p> <p>Les parkings visiteurs seront situés dans des parties communes, extérieurs et facilement accessibles.</p> <p>Les places commandées : Les places commandées sont admises pour un même logement à la condition qu'il n'y ait qu'une place commandée au maximum devant chaque place d'accès libre. Les places visiteurs ne peuvent être des places commandées ou placées derrière des stationnements non affectés au même logement.</p>	<p style="text-align: center;">2 3 4</p> <p>+ une place de parking visiteur par logement</p>
	Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de vente ou de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2

Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m2 de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1
Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

5. Dans le cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation, il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des constructions qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction.

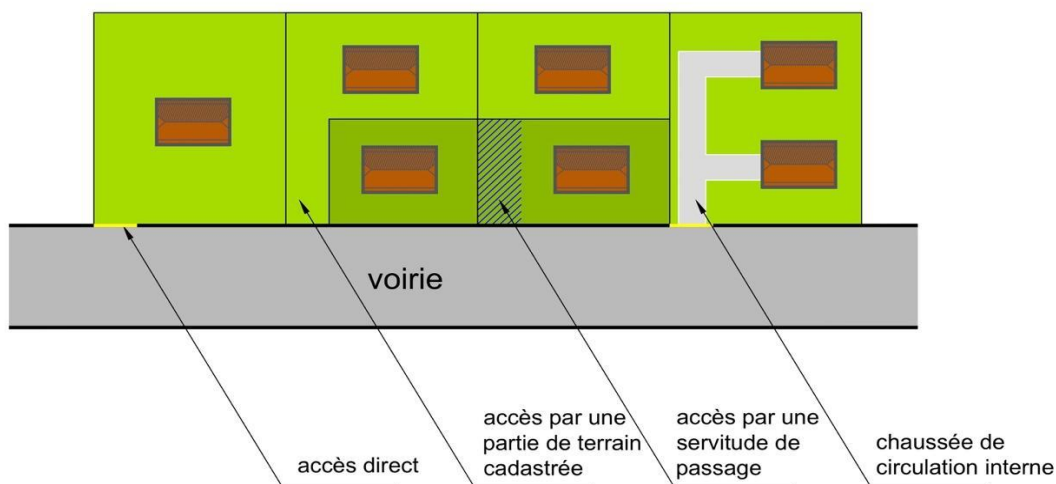
6. Les nouveaux logements et locaux d'activité ne devront pas entraîner de situation de non-conformité pour les logements et locaux d'activité préexistants au sein du même terrain d'assiette.
7. Chaque nouvelle construction devra réaliser un nombre de place de stationnement vélo correspondant aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces places devront être réalisées dans un garage à vélo couvert, d'accès aisé.
8. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article IAUM 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès : l'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

Définition de chaussée de circulation interne : la chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.

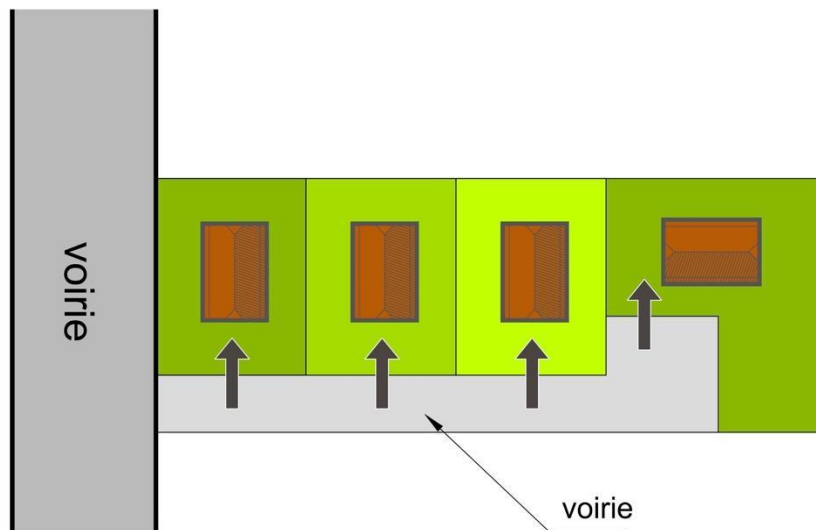


1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux nouveaux logements ou occupations autorisés dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.
3. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.

4. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.
6. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordure est de 20 m.
5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas le lotissement en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.

2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.

2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

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

2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article IAUM 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **4 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
2. Lorsque la construction existante n'est pas conforme à cette disposition, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante.

Dispositions particulières

3. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante située en première ligne.
4. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction et de ne pas empiéter sur le domaine public.
5. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :
 - ne pas empiéter sur le domaine public
 - ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
 - faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.
6. L'application d'une isolation thermique extérieure pour les façades et la mise en place d'installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), empiétant sur l'espace public, est interdite
7. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires aux services publics et au réseaux.

En limite de zone UF

8. Toute construction à vocation d'habitat doit respecter un recul d'au moins **6 mètres** à compter de la limite de la zone UF.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Implantation avec prospect

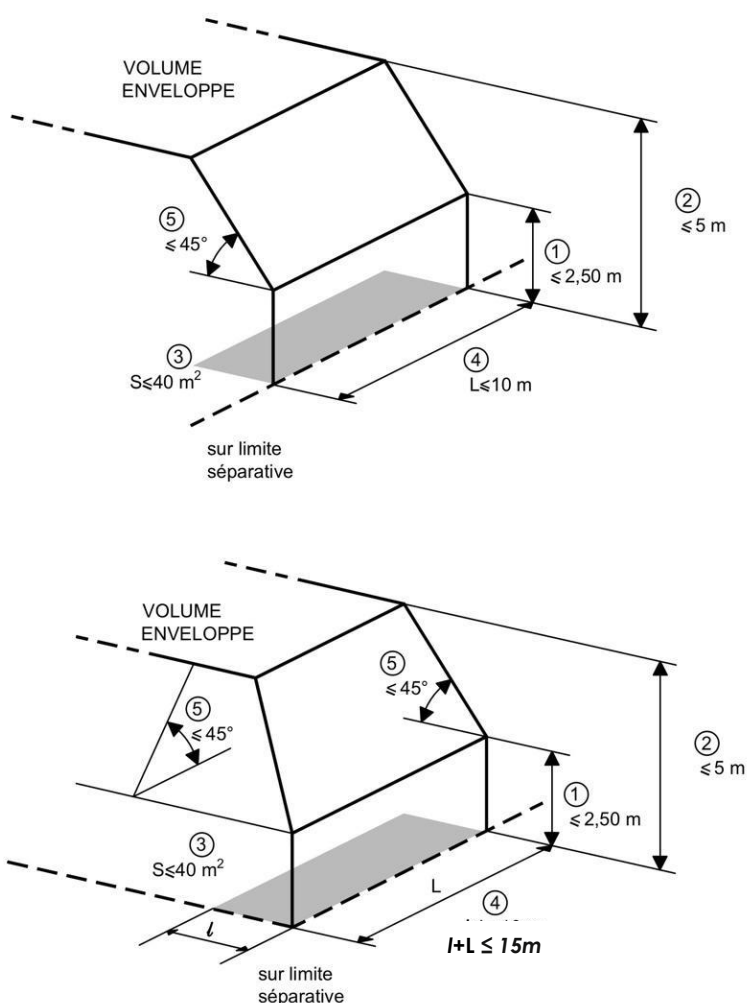
1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Implantations des constructions secondaires

2. Toutefois, des constructions secondaires non accolées à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,5 mètres,
- que sa hauteur maximale au faîtiage de la toiture n'excède pas 5 mètres,
- que son emprise n'excède pas 40 mètres carrés,
- que sa/ses dimension(s) n'excède(nt) pas 10 mètres sur une limite séparative et 15m au total sur deux limites séparatives,
- et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.

La construction peut être implantée en léger recul (maximum 0,80 m) par rapport aux limites séparatives.



Dispositions particulières

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.
9. Les installations techniques (climatiseurs, pompe à chaleur, ventouses, ...), peuvent être autorisés dans les marges de recul à condition de :
 - ne pas détériorer l'aspect patrimonial de la construction,
 - faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...) afin de ne pas être visibles de la rue.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances entre constructions sont comptées au point le plus rapproché (y compris débords, gouttières, ...)

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Les constructions non contiguës, doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles, hors-tout, soit au moins égale à **3 m**. Sont considérées comme contiguës des constructions accolées ou reliées entre elles par un élément de toiture, une pergola, un escalier ou une terrasse non paysagère, ... Les éléments suivants ne sont pas considérés comme des éléments architecturaux assurant une contiguïté : porche, gouttière, clôture.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation ou son gabarit.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.

2. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **13 mètres**.

3. Les constructions à usage artisanal, ne pourront dépasser **8,5 mètres** de hauteur au point le plus haut de la construction.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires au service public et aux réseaux.

Article IAUM 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures

1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des serres et couvertures de piscines ne sont pas réglementées.

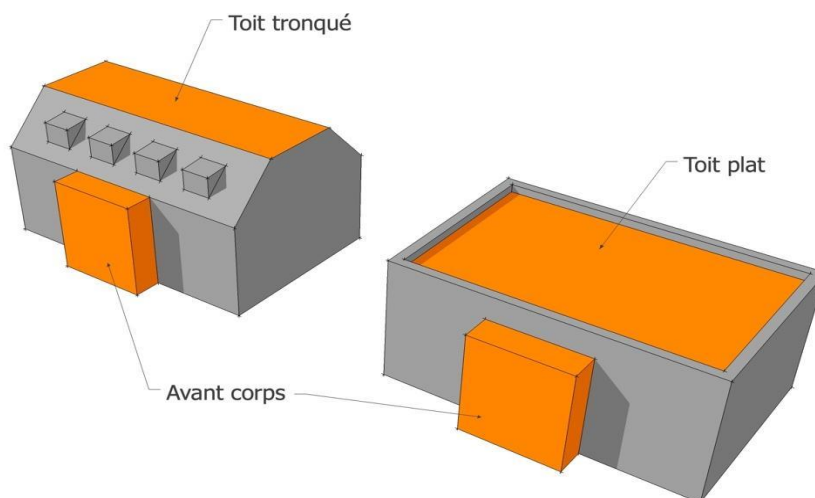
Dispositions générales

Pentes :

2. La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.

3. Les constructions secondaires, les lucarnes et vérandas, pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°).

4. Les toitures principales plates et tronquées sont interdites.



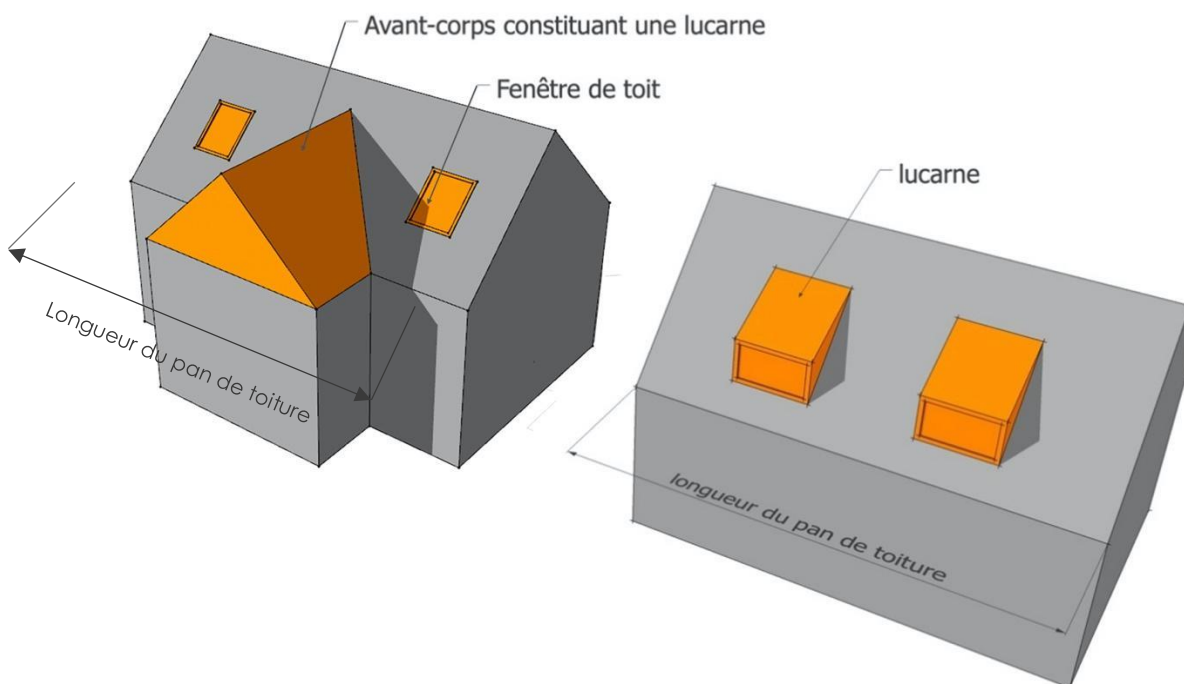
5. Les lucarnes, éléments de liaison, cage d'escalier, avant-corps, partie de construction à un seul niveau, ... peuvent être couverts d'un toit plat dans la limite de 30% de la surface totale projetée de la toiture.
6. Afin de garantir l'aspect dominant de la toiture à deux pans, la surface plate et de terrasse accessible aux étages pourra être limitée.
7. A partir de 20m² de toiture plate d'un seul tenant (surface projetée incluant l'acrotère), la toiture devra être végétalisée.

Teintes :

8. La couverture des toitures en pente des constructions principales doit obligatoirement être en tuiles de teinte terre rouge terre cuite, vieillie ou nuancée.
9. La couverture des annexes dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.
10. Toutefois, des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.
11. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire de manière privilégiée le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture.

Lucarnes et fenêtres de toit :

12. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus).
13. La dimension des nouvelles fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.



Tuiles et rives de toit :

14. Les tuiles canal sont interdites.

15. Les tuiles de rives, à rabat, sont interdites. On privilégiera les rives en planches ou scellées au mortier. En cas d'isolation de toiture par sarking, l'épaisseur des rives devra être réduite visuellement (planches de rives de 15 cm maximum posées en décalé).

Cheminées :

16. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieur à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.

17. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits.

Façades :

18. Les teintes et couleurs des annexes devront s'harmoniser à celles des constructions existantes.

19. Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive non traditionnelle sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

20. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public. Ils ne devront pas être visibles depuis la rue ou devront faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.

21. La mise en place d'enseignes rétroéclairées ou de bandeaux lumineux est interdite. L'éclairage des enseignes et façades devra être ponctuel afin de limiter la pollution lumineuse.

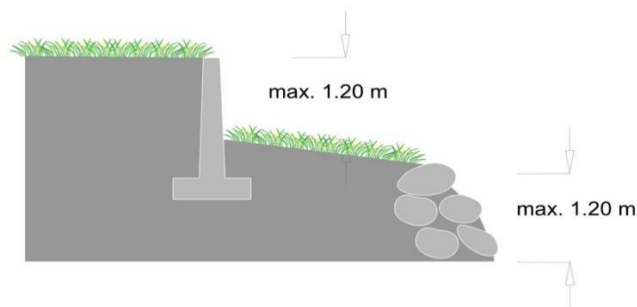
Menuiseries extérieures :

22. La teinte des menuiseries sera blanche ou d'aspect bois naturel ou équivalente

Déblais/remblais :

23. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

24. Les remblais et déblais devront être préférentiellement traités en forme de pentes végétalisées. A défaut, les murs de soutènement ou empierrement devront être étagés en hauteurs de 1,20 m maximum et végétalisés. En cas d'impossibilité technique avérée, des adaptations ponctuelles peuvent être admises. Les murs de soutènement existants ne respectant pas ces dispositions peuvent être reconstruits à l'identique.



Clôtures :

25. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m

26. Les clôtures (hors portails et portillons) seront constituées d'un dispositif à claire-voie, qui pourra être complété d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m. Sont considérés comme dispositifs à claire-voie admis : les grillages, les lattages ou barreaudages verticaux traditionnels présentant un ajour minimum de 25%/m²

27. Les dispositifs d'occultation sont interdits. La végétalisation des limites par la plantation de haies d'essences locales (voir annexe 2) et des plantes grimpantes est préconisée. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m.

18. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction dont 20% au moins seront perméables aux eaux pluviales.
2. Au-delà de 4 places, les places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
3. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement. Les aménagements en empièvements décoratifs (dits jardins de pierre) sont interdits.
4. Conformément aux dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone, l'opération devra prévoir la préservation ou la constitution des franges arborées, ainsi que la création d'un alignement d'arbres de hautes tiges en bordure de route d'Obernai.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone IIAU

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipé, réputé inconstructible en l'état, sur lequel l'extension de Bischoffsheim peut être envisagée à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces devra obligatoirement se faire sous forme d'opérations d'aménagement. Son ouverture nécessitera un processus d'évolution du PLU (modification ou révision).

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IIAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article IIAU 1 2.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions et installations liées aux installations publiques et aux réseaux.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone AUE

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble pour le développement d'installations publiques et d'intérêt collectif.

L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU. En particulier, l'intégration paysagère constitue un enjeu important et la frange arborée en limite Sud devra être conservée ou reconstituée.

Article AUE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	C
Hébergement	A
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	A
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	A
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	A
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
Salles d'art et de spectacles	A
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	A
Autres installations recevant du public	A
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	C
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, d'hôtels et autres hébergements touristiques, d'industrie et d'entrepôts, de centre de congrès et d'exposition, de cuisine dédiée à de la vente en ligne.
3. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 1 paragraphe 2-5 ;
4. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles autorisées à l'article AUE 1 paragraphe 2-6 ;
5. Les bureaux à l'exception de ceux autorisés à l'article AUE 1 paragraphe 2-7 ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article AUE 1 paragraphe 2-8 ;
7. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
8. L'ouverture de carrière ;
9. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement des occupations admises dans la zone.
6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles viennent en complément des occupations admises dans la zone.
7. Les bureaux nécessaires à la direction et la gestion des occupations admises dans la zone.
8. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.
10. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3. Règles de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations admises doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou dans la construction elle-même.
2. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour un stationnement longitudinal le long d'une voie, la largeur peut être réduite à 2,20m. La longueur devra alors être de 5,50 m pour faciliter le créneau. Pour une place réservée aux personnes à mobilité réduite, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.
3. Lorsque les places de stationnement sont aménagées en dehors des espaces de circulation celles-ci seront constituées d'éléments perméables ou drainants.
4. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

HABITAT		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logement	- par logement de moins de 4 pièces	2
	- par logement de 4 pièces et plus	3
Hébergement résidentiel (établissement pour personnes âgées, résidences étudiantes ...)	Par tranche de 5 chambres (arrondi à l'unité supérieure par tranche entamée)	1

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de vente ou de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	4
Hôtels	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, village vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, meublés de tourisme, ...)	Par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil (arrondi à l'unité supérieure à partir de 7 personnes)	1,2
Cinéma	Pour 5 sièges	1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Centre de congrès et d'exposition	Pour 5 sièges <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Type d'occupation du sol		Nombre de places
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Par tranche entamée de 50 m ² de surface d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Par salle de classe ou bureau d'accueil du public <i>Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</i>	1

Salles d'arts et de spectacles	Pour 5 sièges Cette norme pourra être ajustée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	1
Equipements sportifs	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Lieux de culte	Selon la nature réelle de l'activité ou des besoins.	Non défini
Autres installations recevant du public	Les installations exceptionnelles qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Non défini

Dispositions particulières

5. Lors du changement de la destination d'une construction ou partie de construction la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de la destination.

6. Les constructions ne devront pas entrainer de situation de non-conformité pour occupations préexistantes au sein du même terrain d'assiette.

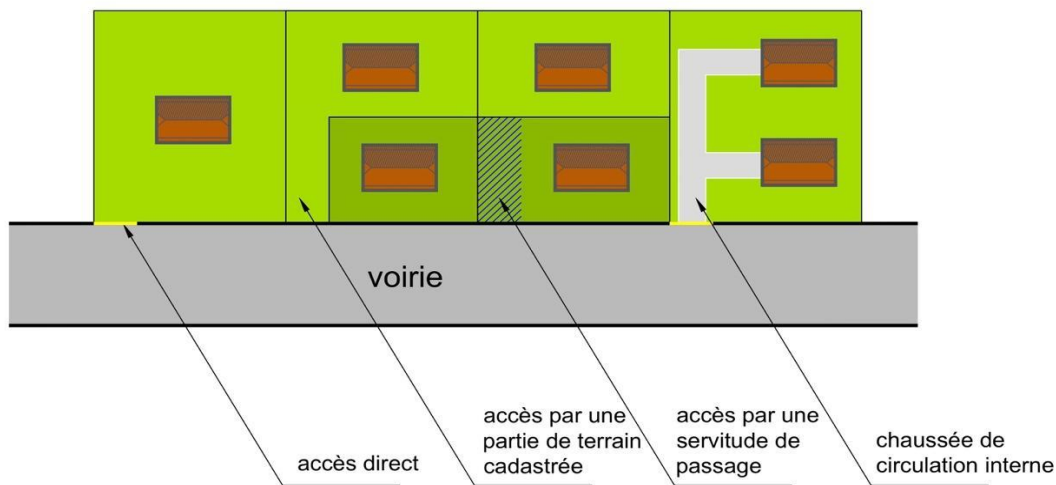
7. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 m de l'opération de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article AUE 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

Définition de l'accès : l'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.

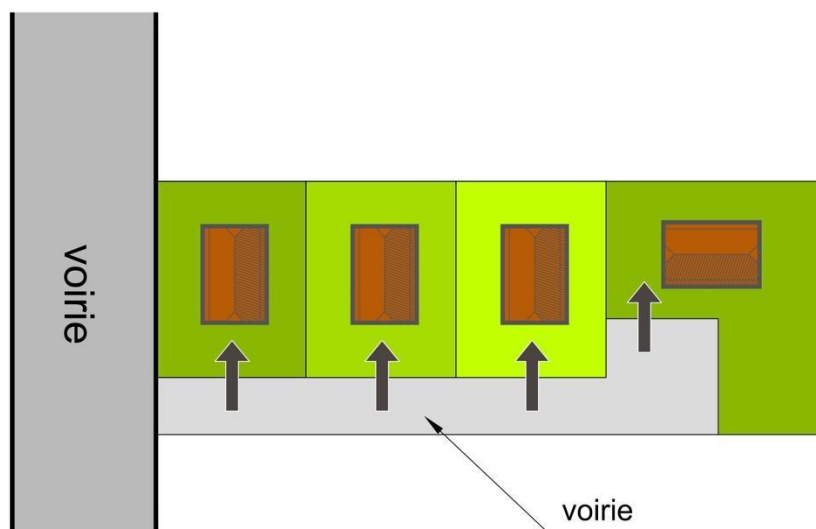
Définition de chaussée de circulation interne : la chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.



1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès cadastré ou une servitude de passage d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. La largeur de la chaussée interne menant aux parcs de stationnement destinés aux occupations autorisées dans la zone ne peut être inférieure à 3 mètres. Selon la configuration des lieux ou les contraintes de sécurité au niveau des accès sur le domaine public, des aires de croisement et de retournement pourront être exigées. Les zones d'accès aux places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées (minimum 5m de recul) et libre d'obstacles pour permettre les manœuvres.
3. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.
5. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

Définition de la voirie : lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent disposer une aire de rassemblement des ordures ménagères en début d'impasse en dehors de la chaussée de circulation.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Le diamètre de giration minimal à prendre en compte pour les engins de ramassage d'ordure est de 20 m.
5. Il peut être dérogé à l'obligation de réalisation d'une place de retournement pour les voies en impasse de plus de 50m si l'aménageur a prévu le raccordement ultérieur à une autre voirie publique (cas le lotissement en tranches). Dans ce cas, la rétrocession dans le domaine public de la voirie ne pourra intervenir qu'après réalisation de la liaison.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

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

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.
2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.
2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

Sa reconstruction est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Implantation avec prospects

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale est fixée à **15 mètres**.

Article AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou aménagements à édifier ou modifier sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 50% au moins de la superficie de l'assiette de la construction sera perméable aux eaux pluviales
2. Au-delà de 4 places, les places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places
3. La partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

Préambule (non réglementaire)

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

Elle comprend deux sous-secteurs constructibles sous condition :

Le secteur AC correspondant aux zones de sorties d'exploitation

Le Secteur AS où seule la construction de serres est admise

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	C (Ac)
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	C (Ac)
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	C (Ac)
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article A 1-2.
2. La création de carrières et d'étangs.
3. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes, camping-cars et résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers

En sous-secteur de zone AC

4. La division de logements existants en plusieurs logements

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux travaux d'entretien ou de renaturation des cours d'eau, fossés, fondrières
 - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux et les opérations inscrites en emplacements réservés, à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêt collectif, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ou qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions et installations de faible emprise et de faible hauteur nécessaire à l'activité agricole tels que les puits, postes de transformation, ...
4. Les cribs, houblonnières et stations de pompes et autres équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

En sous-secteur de zone AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
6. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (sous destination « artisanat et commerce de détail »).
7. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que le nombre de logements soit limité à un par exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient regroupés dans une construction unique et situées à moins de 60 mètres des constructions agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 220 m² par exploitation.
8. Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En sous-secteur de zone AS

9. La construction de serres à condition de faire l'objet de mesures d'intégration paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel

Article A 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

L'accès et la chaussée de circulation interne sont définis au glossaire.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou une servitude de passage, d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
3. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
4. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès. Elle tiendra compte de la nature et de l'intensité de la circulation et de la configuration, la nature et l'emprise des voies.
5. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits ou de toute autre ressource, après traitement à la charge du propriétaire, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création à la charge du pétitionnaire, d'une réserve d'eau correspondant aux besoins des services d'incendie.

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.
2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions neuves et existantes doivent traiter leurs effluents par des filières de traitement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.
3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié. En particulier, les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.

2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.
4. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera réalisée sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Le cas échéant, elles devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
3. Les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **4 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les chemins ruraux ou d'exploitation.
2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le long des routes départementales, hors agglomération, la distance comptée à partir de l'axe des voies en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à :
 - **Pour la RD 215 : 100m**
 - **pour la RD 500 : 50 mètres**
 - **pour les autres routes départementales : 15 mètres.**
3. La distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **10 mètres** de l'emprise des fossés et cours d'eau, mesurée en haut des berges.

Dispositions particulières :

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux.

Dispositions particulières concernant les piscines

5. Les piscines et leur couverture doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques mesurée à partir du bord du bassin ou du point le plus proche de la limite pour les couvertures.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux.

Dispositions particulières concernant les piscines

3. Les piscines et leur couverture doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives mesurée à partir du bord du bassin ou du point le plus proche de la limite pour les couvertures.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage.

4. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut de la construction. La hauteur des silos n'est pas limitée.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures

Dispositions générales

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures.

1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des serres et couvertures de piscines ne sont pas réglementées.

Pentes :

2. La couverture des constructions destinées à l'habitation doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.

3. Les constructions secondaires, les constructions agricoles, les lucarnes et vérandas, pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°).

4. Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites,

Dispositions particulières

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes dont la pente de toiture n'est pas conforme aux dispositions générales, à condition de reprendre la pente de la toiture existante.

Teintes :

6. La couverture des toitures des constructions à usage d'habitation doit obligatoirement être en tuiles de teinte rouge terre cuite, vieillie ou nuancée.

7. La couverture des annexes à l'habitation ou des constructions existantes à usage d'habitation dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.

8. Les couleurs des toitures des bâtiments agricoles devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

9. Toutefois, des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.

10. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire préférentiellement le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture. L'implantation sur les bâtiments agricoles n'est pas limitée.

Lucarnes et fenêtres de toit :

11. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus).
12. La dimension des fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.

Cheminées :

13. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieur à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.
14. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits

Façades

15. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
16. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des constructions annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
17. Les ouvrages techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public et ne devront pas être visibles depuis la rue ou faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.

Clôtures :

18. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
19. Les clôtures seront constituées de grillages à mailles larges perméables à la petite faune éventuellement doublées de plantes grimpantes, ou de haies plurispécifiques d'essences locales (voir liste). Les haies monospécifiques sont interdites.
20. Ces dispositions ne s'appliquent que dans le cadre des exceptions visées à l'article L.372-1 du code de l'environnement. En dehors de ces exceptions, les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

3. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. Les abords des installations et constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) seront traités un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter leur intégration dans le site et le grand paysage.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...). Les espaces plantés en pleine terre et le traitement des surfaces de stationnement en matériaux perméables seront privilégiés.

3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre de matériaux ou de matériel agricole devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager mais perméable à la petite faune.

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Préambule (non réglementaire)

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des installations publiques. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique, paysagère ou des ressources du sous-sol.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue autour du Bischenberg et dans le Ried, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

L'usage est en lien avec l'exploitation du sol (vergers, vignes, prés, ...) et du sous-sol : remblaiement d'anciennes sablières, exploitation de matériaux extraits, valorisation des gravières après exploitation (centrale solaire, étang de pêche).

Le développement des constructions existantes est encadré, en particulier en zone inondable.

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

La zone N inclut en outre :

- Un secteur de zone NS concerne le site d'anciennes sablières.
- Un secteur de zone NG englobe l'ensemble des terrains d'exploitation de la gravière.
- Un secteur de taille et de capacité limitée NL permet le développement d'installations sportives légères liées à l'étang de pêche et à l'activité du Couvent du Bischenberg.

Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

X : Occupations et utilisations du sol interdites

C : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

A : Occupations et utilisations du sol autorisées.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (C) est autorisé

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	A
Exploitation forestière	A
Habitation	
Logement	C
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Installations d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	C

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	A
Lieux de culte	X
Autres installations recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	C (NS et NC)
Entrepôt	C (NS et NC)
Bureau	C (NS et NC)
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à de la vente en ligne	X

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N.
2. La création de nouvelles carrières, gravières et étangs,
3. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes, camping-cars et résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures à l'exception des stockages liés aux activités admises en secteurs NS et NG de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
5. La transformation des logements existants ou de leurs annexes vers une activité touristique

2. Destinations des constructions, usages des sols et affectations autorisées sous conditions

Sont admis sous condition dans toute la zone

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux travaux de renaturation ou d'entretien des fondrières, cours d'eau, des prairies permanentes et zones humides.
 - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires

- aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
- 2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ou qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (parcours sportifs).
- 4. Les clôtures à pâture et les clôtures de type agricole à maille souple et large à condition qu'elles n'excèdent pas 2m
- 5. Les aménagements et les extensions des habitations à condition que celles-ci :
 - soient existantes à la date du 01/01/2023
 - ne fassent pas l'objet d'un changement de destination
 - que l'emprise au sol créée soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction apparaissant au cadastre à la date du 01/01/2023, si cette emprise est strictement inférieure à 150 m², et à 10% si elle est supérieure à 150m².
 - ne créent pas de nouveaux logements, y compris par division ;
- 6. La démolition de toute construction et installation sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 7. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux et les opérations inscrits en emplacements réservés,

En secteur de zone NS

- 8. Les aménagements, constructions et installations, classées ou non, nécessaires au remblaiement et à l'entretien des anciennes sablières dans le cadre de leur plan de réaménagement en fin d'exploitation.
- 9. Les aménagements, constructions et installations, classées ou non, liées aux activités de transformation des éléments extraits de carrières et sablières tels que les centrales d'enrobage.

En secteur de zone NG

- 10. Les aménagements, constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de la gravière,
- 11. Les aménagements, constructions et installations, classées ou non, nécessaires à la mise en œuvre du plan de réaménagement de la gravière en fin d'exploitation,
- 12. Les aménagements, constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux projets de valorisation des énergies renouvelables, tels que les centrales photovoltaïques flottantes.

En secteur de zone NL

- 13. Les extensions des constructions existantes et les constructions nécessaires aux activités de loisirs, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes au 01/01/2023.
- 14. Les aménagements et installations nécessaires à l'activité de pêche de loisir et à l'accueil de groupes.

Article N 2 : Réseaux et installations

1. Conditions de desserte des terrains par les accès

L'accès et la chaussée de circulation interne sont définis au glossaire.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou une servitude de passage, d'une largeur minimum de 5 mètres.
2. Le débouché de la chaussée interne sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Leur nombre pourra être limité.
3. La création de tout nouveau débouché sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
4. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès. Elle tiendra compte de la nature et de l'intensité de la circulation et de la configuration, la nature et l'emprise des voies.
5. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'une construction sinistrée, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

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

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic, et être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Sa largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.

3. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit alors se faire à l'aide d'un captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
3. En particulier, dans le secteur NL, à défaut d'un raccordement au réseau d'eau potable, une alimentation par puits ou source privé(e) pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau.

4. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création, à la charge du pétitionnaire, d'une réserve d'eau correspondant aux besoins des services d'incendie.

4. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'eaux usées :

1. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.

2. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, notamment dans le secteur NL, les constructions neuves et existantes doivent traiter leurs effluents par des filières de traitement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

3. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié. En particulier, les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

5. La gestion des eaux de ruissellement :

1. Les eaux pluviales doivent être collectées sur la parcelle et ne pas s'écouler sur le domaine public ou les fonds voisins.

2. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

3. Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction devra respecter la réglementation et les doctrines en vigueur en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

4. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera réalisée sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Le cas échéant, elles devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

6. Conditions de desserte des terrains par le réseau d'électricité et télécommunications :

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, sauf contrainte technique.

2. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur son implantation.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **4 mètres** de la limite des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les chemins ruraux ou d'exploitation.
2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le long des routes départementales, hors agglomération, la distance comptée à partir de l'axe des voies en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **15 mètres**
3. La distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **10 mètres** de l'emprise des plans d'eau, fossés et cours d'eau, mesurée en haut des berges.
4. Sauf disposition contraire au plan, la distance en tout point d'une construction doit être supérieure ou égale à **30 mètres** de la lisière de la forêt domaniale.

Dispositions particulières :

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

4. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif ,
- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- dans les secteurs NS et NG, secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Dans le secteur NL, aux extensions des constructions existantes qui ne devront pas dépasser la hauteur au faîtage des constructions existantes.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

En particulier, les constructions et installations de grande hauteur nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, devront être conçues et implantées de façon à assurer une bonne intégration paysagère en tenant compte de la topographie du site.

Toitures :

Dispositions générales

1. Les toitures des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Teintes et pentes :

2. Les couvertures des constructions à usage d'habitation devront être en tuiles de teinte rouge terre cuite, vieillie ou nuancée. Des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.

3. La couverture des annexes à l'habitation ou des constructions existantes à usage d'habitation dont la pente et la structure ne permettent pas la pose de tuiles, doit être de teinte rouge.

4. Dans le secteur NL, la couverture des constructions et extensions autorisées devra respecter les matériaux et teintes des toitures principales des constructions existantes.

5. L'implantation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est admise et devra se faire préférentiellement le long de l'égout dans le tiers inférieur du pan de toiture.

Lucarnes et fenêtres de toit :

6. La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 30 % de la longueur du pan de la toiture (débord inclus).
7. La dimension des fenêtres de toit ne devra pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut, hors tout.

Cheminées :

8. L'habillage des souches de cheminées de longueur supérieur à 1 m ou dépassant le faîtage sera de forme rectangulaire et d'aspect mat.
9. Les tubes et habillages de cheminées d'aspect inox sont interdits

Dispositions particulières

10. Dans les secteurs NL, NS et NG, les toitures des constructions annexes, les ouvrages techniques, les bâtiments d'activités ou de loisirs autorisés doivent avoir des teintes permettant une bonne intégration paysagère.

Façades :

11. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite pour les constructions et installations. Les couleurs devront garantir la bonne intégration des constructions et installations dans le paysage environnant.
12. Les ouvrages techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, ventouses...) ne devront pas empiéter sur le domaine public et ne devront pas être visibles depuis la rue ou faire l'objet de mesures d'intégration (capotage en bois ou en métal peint dans la teinte de la façade, plantations, ...). Ils ne devront pas constituer de gêne pour le voisinage.

Dispositions particulières

13. La disposition 4.11 ne s'applique pas à la centrale photovoltaïque.

Clôtures :

14. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m
15. Les clôtures seront constituées de grillages à mailles larges éventuellement doublées de plantes grimpantes, ou de haies plurispécifiques d'essences locales (voir liste). Les haies monospécifiques sont interdites. Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la petite faune soit par une maille d'un espacement minimal de 15cm, soit en ménageant un passage minimal de 20 cm entre le sol et le grillage.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. Les abords des constructions et installations seront traités avec un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter leur intégration dans le site et le grand paysage.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, plantations, etc...). Les

espaces plantés en pleine terre et le traitement des surfaces de stationnement en matériaux perméables seront privilégiés.

3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre de matériaux ou de matériel devra être masqué par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager mais perméable à la petite faune.

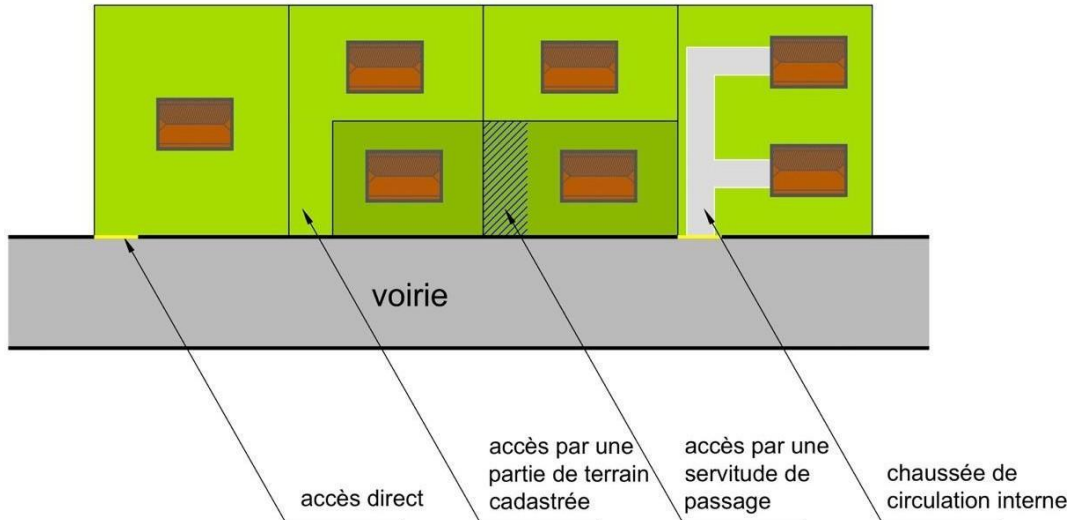
Dispositions particulières

4. En secteur NG, la périphérie de la gravière sera végétalisée de haies et de baliveaux. En particulier le long de la RD 207, l'écran végétal sera conçu de manière à masquer les installations photovoltaïques de la voie.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond à la desserte automobile d'une propriété permettant de relier l'espace public ou l'espace ouvert à la circulation publique à la construction.



Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation automobile : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée ;
- par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé ;
- par rapport à la hauteur : toute surélévation du bâtiment existant.

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, par extension, s'applique aux voies privées.

Annexe

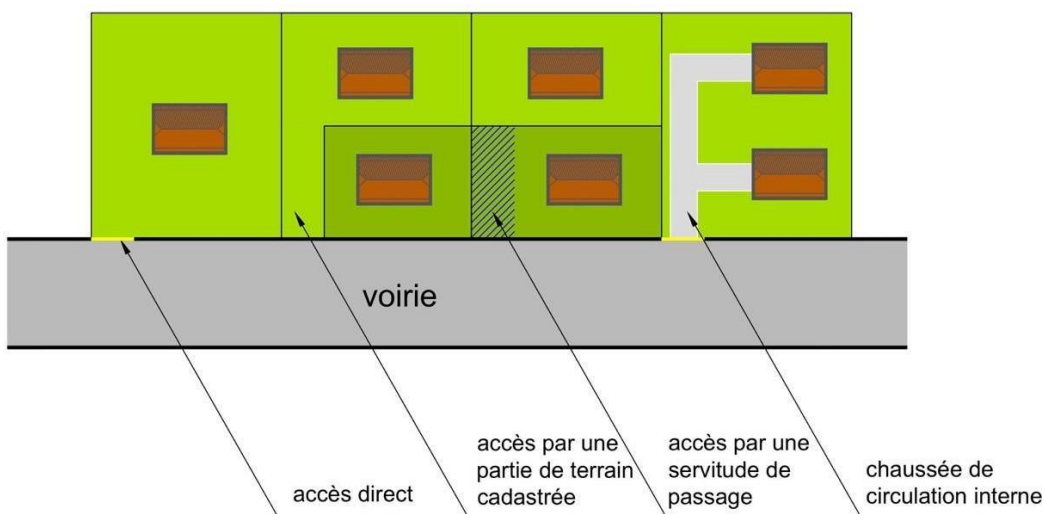
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaussée de circulation interne

La chaussée de circulation interne désigne la voie circulaire interne desservant les zones de stationnement d'une opération sur une même unité foncière.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le cadre du présent document, sont considérés comme des constructions : les terrasses surélevées (de plus de 60cm du sol) rattachées ou non à la construction principale et quel que soit leur mode constructif, les piscines dépassant de plus de 60cm du niveau du terrain naturel avant travaux, les couvertures de piscine d'une hauteur égale ou supérieure à 1,50m comptée de la margelle, les carports, pergolas, abris quelle que soit leur destination dans lesquels il est possible de rentrer, vivre ou exercer une activité.

Construction principale

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction secondaire

Construction de dimension réduite et inférieure à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principales (exemple : garage, annexes...)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situés à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...). Les murs et clôtures n'entrent pas dans le champ de cette définition.

Dans le cadre du présent document, sont considérés comme des installations : les climatiseurs ou pompe à chaleurs, les terrasses de plain-pied, les stores rétractables sans structure fixe, les niches pour chien ou poulaillers de petite dimension, structures de jeux pour enfant, arches et supports pour plantes.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituée d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Plain-pied

Une terrasse est considérée comme de plain-pied dans la mesure où, elle ne dépasse pas les 60 cm de surélévation par rapport au sol sur lequel elle repose quel que soit son mode constructif.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si :

- son revêtement est perméable,
- il doit pouvoir recevoir des plantations,
- il est exclu de toute construction ou équipement.

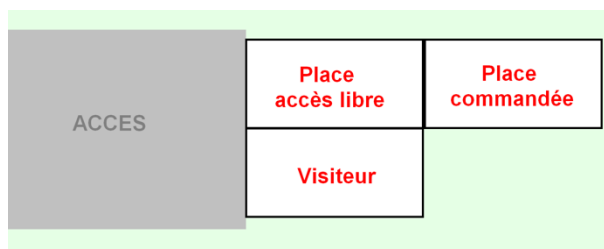
Piscine

Dans le cadre du présent document, sont considérés comme des piscines, des bassins en eau d'une profondeur minimum d'un mètre mesurée à partir de la margelle ou du bord. Les spas et bassins naturels remplissant cette condition sont inclus.

Sont exclus les bassins d'agrément ne remplissant pas cette condition et les étendues d'eau naturelles où la baignade est interdite.

Place de stationnement commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais nécessite de passer par une autre place de stationnement.



Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
3. Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture

Sont considérées comme toitures les couvertures permanentes des constructions et leurs annexes. Les lames orientables des pergolas bioclimatiques et les stores d'ombrage rétractables ne sont pas considérés comme des toitures.

Tuiles

Tuiles canal



Tuiles à emboîtement plates à tête droite



Tuiles de rive à rabat



Unité foncière

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

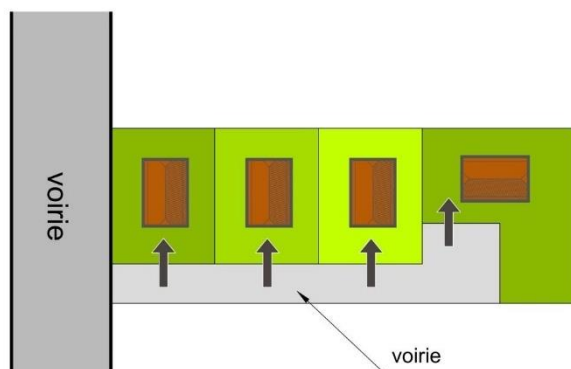
Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie

Lorsque l'accès automobile dessert plus d'une unité foncière ou lot, alors il s'agit d'une voirie.



ANNEXE 2 : LISTES DES ESSENCES LOCALES

- Amélanchier,
- Aspérule,
- Aubépine,
- Aulne corde□
- Bouleau commun,
- Bourgène,
- Camérisier a□ balai,
- Cerisier a□ grappe,
- Charme,
- Chèvrefeuille commun,
- Chèvrefeuille des haies
- Cornouiller mâle,
- Cornouiller sanguin,
- Érable champêtre,
- Fusain d'Europe
- Houx commun
- Lierre
- Noisetier,
- Petite pervenche,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunelier,
- Prunier sauvage
- Rosier des champs,
- Rosier des haies,
- Rosier glauque,
- Rosier pimprenelle,
- Rosier tomenteux,
- Sorbier de mougeot,
- Sorbier des Alpes
- Sureau a□ grappe,
- Sureau noir,
- Troène commun,
- Viorne