

# VILLE DE MUTZIG



## MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme - Paysage - Environnement

**accif.st**

Janvier 2009



## SOMMAIRE

Préambule.....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Article 1 : Champ d'application.....	5
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols...	5
Article 3 : Division du territoire en zones .....	5
Article 4 : Adaptations mineures.....	5
Article 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre .....	6
Article 6 : Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme .....	6
Article 7 : Précisions relatives à certains termes ou expressions employés dans le présent règlement.....	6
-Chapitre I-.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
ZONE Ua.....	9
ZONE Ub.....	15
ZONE Uc.....	23
ZONE Ue.....	29
ZONE Um.....	33
ZONE Ux.....	37
-Chapitre II-.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES a urbaniser.....	43
ZONE 1 AU .....	43
ZONE 1 AUx.....	51
ZONE 2 AU .....	57
- Chapitre III-.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles .....	61
ZONE A.....	61
- Chapitre IV-.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles .....	65
ZONE N.....	65
ANNEXES.....	71



## Préambule

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 : Champ d'application

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MUTZIG tel que délimité sur le plan de zonage.

#### Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de Mutzig approuvé par arrêté préfectoral du 9/04/79. Le plan a subi trois modifications en date du 26/01/81, 2/11/84 et 22/07/85. La municipalité a également procédé à deux mises à jour concernant le Droit de Prémption urbain le 22/01/88 et les Servitudes d'Utilités Publiques le 18/03/88. S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-5, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelé en annexe.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 3 : Division du territoire en zones

---

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

3.1. La zone urbaine (U) comprend six secteurs :

- un secteur Ua (Le cœur de la ville)
- un secteur Ub représentant les quartiers résidentiels de la commune ;
- un secteur Uc représentant les secteurs occupés par des immeubles collectifs,
- un secteur Ue comprenant des équipements publics,
- un secteur Um, rassemblant les installations militaires,
- un secteur Ux rassemblant les activités économiques.

Le secteur d'activités Ux englobe les sous-secteurs Uxa, Uxb et Uxs

3.2. La zone à urbaniser (AU) est partagée entre :

- un secteur 1AU comprenant les sous-secteurs de zone 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUg,
- un secteur d'activités 1AUx,
- un secteur 2AU.

3.3. La zone agricole (A) comporte deux secteurs de zone :

- un secteur Av réservé aux sorties d'exploitations viticoles,
- un secteur An réservé aux activités agricoles où toute sortie d'exploitation est interdite.

3.5. La zone naturelle et forestière correspond à la zone N et contient les secteurs de zone suivants :

- Nm réservé au territoire des installations militaires au-dessus de la ville,
- Ns correspondant à la zone de loisirs intercommunale,
- Nv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains cultivés à protéger.

#### Article 4 : Adaptations mineures

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

---

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## **Article 6 : Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

---

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

## **Article 7 : Précisions relatives à certains termes ou expressions employés dans le présent règlement**

---

### LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle.

### RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul :

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

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

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

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

Pour les zones U et Ux ; sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur** d'une construction est comptée :

- soit verticalement du sol naturel à l'égout de toiture, ou à la base de l'acrotère,
- soit du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.

**La hauteur hors tout** est calculée du niveau initial du terrain environnant au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Lorsque le terrain naturel est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur moyenne du bâtiment est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### BÂTIMENT PRINCIPAL

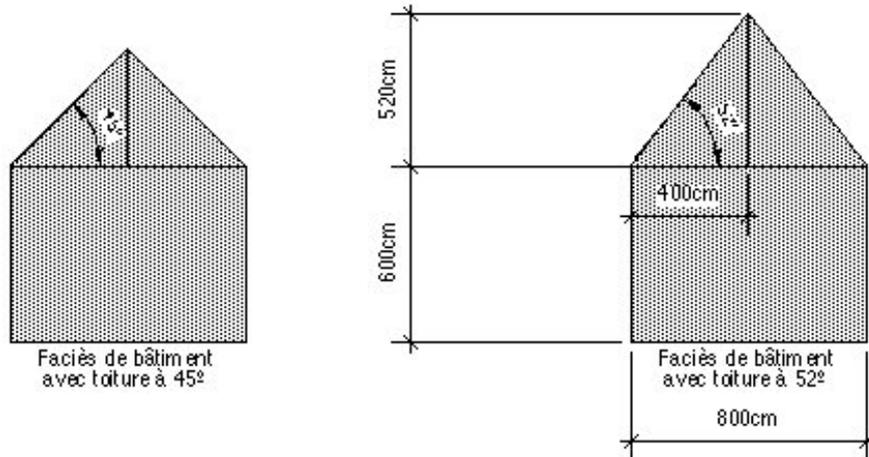
Construction répondant à la destination générale de la zone dans laquelle elle est implantée.

### BÂTIMENT ANNEXES

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

## LES PENTES DE TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Les pentes de toitures autorisées sont soit les toitures terrasses, soit les toitures dont les pentes sont comprises entre  $45^\circ$  et  $52^\circ$ ,



## REZ-DE-CHAUSSÉE

Premier niveau aménagé d'une construction à vocation d'habitat ou d'activité.

## COMBLES

Volume délimité par la toiture d'une construction et le plancher haut du dernier étage, susceptible d'être aménagé ou non en pièce d'habitation.

## ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en SHOB 80 % de la SHOB du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l'étage inférieur

## CORNICHE

Couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction

## LIGNE DE RECUL (par rapport aux voies)

Ligne joignant les points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

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

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de recul est une ligne parallèle à l'axe de la rue et passant par le point le plus proche de la rue de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de recul est déterminée à partir des points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

LIGNE DE CONSTRUCTION (des bâtiments principaux existants)

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

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

Le plan de la façade pris en compte est celui qui correspond à une proportion supérieure à 50 % de la surface totale de la façade sur rue.

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

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

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

VOIE DE DISTRIBUTION – VOIE PRIMAIRE

Voirie publique ou privée assurant la liaison du quartier avec les quartiers voisins et destinée à desservir l'ensemble d'un quartier. De ce fait cette voie peut supporter un trafic de transit inter-quartiers.

VOIE DE DESSERTE – VOIE SECONDAIRE

Voirie publique ou privée destinée à desservir les habitations réparties le long de la voie et les voies tertiaires

VOIRIE TERTIAIRE

Voirie publique ou privée assurant exclusivement la desserte d'un petit nombre d'habitations sans circulation de transit.

## **-CHAPITRE I-**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE Ua**

---

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

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

---

**La zone Ua** correspondant au centre ancien de la commune à l'architecture typiquement régionale, dont le caractère spécifique est à préserver.

Cette zone est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces et accessoirement sur les bureaux, les services, et les extensions d'activités artisanales existantes sous les conditions énoncées à l'article Ua1.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### ***Occupations et utilisations du sol interdites :***

- 1.1. La création de nouveaux établissements industriels et agricoles,
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit la nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 1.4. Les opérations groupées à usage principal d'activités artisanales ou commerciales.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières et décharges,
  - les étangs,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'aménagement de terrains de camping,
  - le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain,
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de toute nature dans l'emprise des terrains, matérialisées sur le plan de zonage, classées au titre des "terrains cultivés à protéger" selon les dispositions de l'article L.123-1 al 9 du Code de l'Urbanisme,
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques.

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans la zone Ua, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Ua1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous:

### ***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :***

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- 2.2. L'aménagement, la transformation et la construction d'établissements industriels, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu résidentiel qui les accueille
- 2.3. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements agricoles existants, sous réserve qu'ils n'accroissent pas les nuisances ou permettent la mise en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.
- 2.4. Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- 2.5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que des animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisées et des opérations inscrites en emplacements réservés.
- 2.7. Le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain, dans des bâtiments clos aménagés à cet effet.
- 2.8. Les constructions légères d'abris de jardin sur les « terrains cultivés à protéger » s'ils ne dépassent pas 9m<sup>2</sup>.
- 2.9. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
  - *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
  - *absence de sous-sol ;*
  - *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
  - *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;*
  - *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.*
- 2.10. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Ua 2.

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

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.5. Les impasses nouvelles dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour sans manœuvre.
- 3.6. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- 3.7. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.

3.8. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont les caractéristiques suivantes :

Voies publiques	Voie privée ou à caractère piéton prédominant
Largeur minimale de plate-forme de 6 m,	Largeur moyenne de plate-forme de 5 m, Largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

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

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

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

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

## **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES et AUX VOIES**

---

### **6.1. Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur un des documents graphiques du PLU, la façade sur rue des bâtiments - tant principaux qu'annexes - ne peut être implantée en avant de la ligne de recul par rapport aux voies définies à l'article 7 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement.

La façade sur rue des bâtiments principaux doit être implantée - dans une proportion minimale de 50 % de sa longueur totale - sur la ligne de construction des bâtiments principaux existants, telle que définie à l'article 7 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement ; toutefois, si cette ligne de construction se situe en retrait par rapport à la ligne de recul mentionnée à l'alinéa précédent, la façade sur rue peut être avancée parallèlement à la ligne de construction jusqu'à joindre la ligne de recul.

Si la configuration particulière d'une rue ou d'un terrain rend impossible la détermination voire le respect de la ligne de recul et/ou de la ligne de construction telles que définies à l'article 7 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement, la construction doit être implantée en respectant le principe d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies, majoritaires dans la rue.

### **6.2. Dispositions particulières**

Les règles 6.1. ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité bâtie de l'aspect de la rue doit être assurée.

### **Exceptions**

Les règles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **6.3. Implantation par rapport aux fossés**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux berges des fossés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **7.1. Continuité du bâti**

#### **Dans une profondeur de 20 mètres :**

Les bâtiments situés en première ligne doivent joindre les deux limites séparatives latérales soit par le bâti soit par un mur de clôture plein ou un porche.

#### **Au-delà d'une profondeur de 20 mètres :**

Les bâtiments doivent joindre au moins une des limites séparatives latérales.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux bâtiments existants pour des travaux qui ne modifient pas l'ordonnancement architectural de la rue, ni aux bâtiments publics.

#### **Dans toute la zone :**

Par dérogation aux paragraphes ci-dessus et sous réserve de respecter le caractère architectural traditionnel des lieux avoisinants, les bâtiments peuvent être implantés en léger recul par rapport à la limite séparative latérale dans le respect de la tradition locale du "Schlupf". Dans ce cas, ils ne sont pas soumis aux règles de prospect définies au paragraphe 7.2. ci-après.

### **7.2. Implantation avec recul par rapport aux limites latérales et au fond de parcelle**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sous corniche sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

### **7.3. Exceptions**

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

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- b) à l'implantation d'un bâtiment qui peut être implanté sur la limite séparative de parcelle, à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur à l'égout,
- c) aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup>,
- d) aux piscines non couvertes qui peuvent être implantée en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 m,
- e) aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; ces ouvrages techniques peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

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

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur des bâtiments principaux mesurés à l'égout de la toiture ou à l'acrotère doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments principaux avoisinants, avec une tolérance de plus ou moins 50 cm par rapport au bâtiment principal voisin le plus haut ou le plus bas.

Les bâtiments ne pourront excéder une hauteur de deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée plus un niveau de combles.

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

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

### **11.1. Clôtures**

- a) La hauteur admise pour les clôtures est de 1,2 mètres minimum.
- b) Les clôtures sur la limite avec l'emprise publique sont constituées soit par des murs pleins soit par des murs bahuts et des éléments à claire-voie présentant un baraudage vertical. Tout élément de grillage en simple torsion ou en baraudage horizontal est proscrit,
- c) Les murs de soutènement sur rue d'architecture traditionnelle, constitués de pierre doivent être conservés.

### **11.2. Divers**

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

## **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

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

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>- logement</i>	<i>1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON</i>
<i>- artisanat</i>	<i>1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON</i>
<i>- bureaux</i>	<i>1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON</i>
<i>- hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
<i>- maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 10 lits</i>
<i>- salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 10 places</i>

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

12.3. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en projet.

12.5. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.6. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa 12.1., le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.7. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

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

13.1. La zone comporte des éléments localisés comme "terrains cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1 al 9 du Code de l'Urbanisme. Ces îlots, matérialisés sur le plan de zonage, doivent être préservés et entretenus régulièrement.

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

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

## **ZONE Ub**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les zones d'extension récentes d'habitat résidentiel. Cette zone comprend principalement de l'habitat, avec des activités de services, commerces et activités diverses, et des équipements collectifs.

La zone Ub correspond aux extensions du centre ancien. C'est une zone diversifiée tant par la présence d'habitat de type pavillonnaire et de quelques petits collectifs que par l'aspect des constructions.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. La construction de nouveaux bâtiments agricoles,
- 1.2. Les lotissements à usage principal d'activité artisanale et commerciale,
- 1.3. Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère de la zone,
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les dépôts et stockages de toute nature,
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières et décharges,
  - les étangs,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'aménagement de terrains de camping,
  - le stationnement de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain,
  - les occupations et utilisations du sol de toute nature, dans l'emprise des terrains, matérialisés sur le plan de zonage, classés au titre des "terrains cultivés à protéger" selon les dispositions de l'article L.123-1 al 9 du Code de l'Urbanisme,
- 1.5. L'implantation des constructions d'habitation et leurs extensions, à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier,
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques,
- 1.7. Dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques :
  - les sous-sols directement accessibles depuis l'extérieur,
  - les clôtures pleines et les murs bahuts.

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

Dans la zone Ub, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Ub1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions :***

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements agricoles existants, sous réserve qu'ils n'accroissent pas les nuisances ou permettent la mise en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.
- 2.3. L'aménagement, la transformation et la construction d'établissements industriels, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu résidentiel qui les accueille.
- 2.4. Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.5. Les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire et l'extension de bâtiments existants à condition qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de SHON par immeuble.
- 2.6. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que des animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.7. En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa ci-dessous de l'article Ub 2.
  - *des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;*
  - *des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;*
  - *des travaux concernant des constructions existant à la date d'approbation du présent PLU n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol ;*
  - *des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement ;*
- 2.8. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
  - *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
  - *absence de sous-sol ;*
  - *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
  - *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;*
  - *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.*
- 2.9. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Ub 2.

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

### **ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.5. Le long de la RD 392, les accès sont limités à un seul par propriété.
- 3.6. Les impasses nouvelles dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour sans manœuvre.
- 3.7. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 3.8. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.9. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont les caractéristiques suivantes :

Voies publiques	Voie privée ou à caractère piéton prédominant
Largeur minimale de plate-forme de 8 m, Largeur minimale de trottoir de 1,50 m.	Largeur minimale de chaussée de 3,50 m.

- 3.10. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.
- 3.11. Le long du boulevard Clemenceau, les portails d'accès aux parcelles doivent respecter une distance de retrait de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de cette voie. Cette disposition peut être imposée dans d'autres zones de la commune lorsque les conditions de sécurité l'exigent.

### **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées sur la propriété par câbles souterrains, dans le cadre d'opérations groupées.

### **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Dispositions générales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et/ou mentionnées au paragraphe 6.2., la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée doit être implantée en observant un recul égal à celui respecté par la majorité des bâtiments principaux situés du même côté de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer en bordure de laquelle elle sera implantée.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des cas particuliers tenant de la configuration des lieux au relief ou au programme.

Lorsque des marges de recul sont figurées au plan de zonage, les constructions devront s'implanter au minimum sur cette marge de recul.

### **6.3. Autres dispositions particulières**

Les règles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assuré.

### **6.4. Exceptions**

Les règles 6.1., 6.2. et 6.3. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum d'1mètre;
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante ;
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **6.5. Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée, des berges de la Bruche et des fossés**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée,
- 8 mètres par rapport aux berges (limites du bord de l'eau) de la Bruche,
- 3 mètres par rapport aux berges des fossés et canaux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **7.1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

Un bâtiment peut néanmoins être implanté sur limite séparative à condition que le celui-ci ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur à l'égout sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Toutefois, dans une opération d'ensemble (constructions jumelées ou maisons en bande) les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative sans respecter les règles de hauteur et de pentes précitées. Sauf par rapport à des limites avec maisons en recul

## **7.2. Exceptions**

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

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- b) aux piscines non couvertes qui peuvent être implantée en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre.
- c) aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup>.
- d) aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire ; ces ouvrages techniques peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, du bâtiment à construire, tout en restant au moins égale à 4 mètres.

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

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1. Dispositions générales**

Les abris de jardins sont limités à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

### **9.2. Dispositions particulières**

La surface au sol est limitée à 9 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins implantés à l'intérieur de la marge de 3 m par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter le paragraphe Ub 7.1) ou la règle générale

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles. Ils sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

### **11.1 Architecture**

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

### **11.2 Toitures**

- a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°. Les toitures terrasses sont autorisées.
- b) Les toitures des bâtiments annexes peuvent être sous forme de toitures terrasses. Dans le cas contraire, elles doivent comporter une pente de toiture de 20° minimum.
- c) Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge ou être végétalisées.
- d) Les panneaux solaires doivent être intégrés au plan de la toiture et doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec la couverture de toiture.
- e) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### **11.3 Clôtures**

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres.
- b) Les clôtures sur la limite avec l'emprise publique sont constituées soit par des murs pleins soit par des murs bahuts et des éléments à claire-voie à baraudage vertical. Tout élément en simple grillage ou en baraudage horizontal est proscrit.
- c) les clôtures pleines et les murs bahuts sont proscrits dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques.

### **11.4 Dispositions particulières**

#### **Rue de la Trinité**

Les murs de soutènement d'architecture traditionnelle donnant sur la rue de la Trinité et constitués de pierre ou de moellons doivent être conservés.

De plus, les nouveaux murs devront reprendre l'architecture typique de ceux existants sur les parcelles limitrophes de ces murs et respecter le rythme de hauteur pour donner un aspect de continuité.

#### **Rue de Strasbourg**

Toute nouvelle construction en première ligne donnant sur la rue de Strasbourg doit présenter une architecture et des matériaux de façades en harmonie avec les constructions d'architecture typique déjà présentes dans cette rue.

## ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement individuel	2 emplacements par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- opérations groupées ou immeubles collectifs ou intermédiaires	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
- local commercial inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON
- bureaux	1 emplacement par tranche de 15 m <sup>2</sup> de SHON
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places

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

12.3. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.

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

12.5. Pour les opérations groupées ou d'immeubles collectifs ou intermédiaires, en complément des aires de stationnement définies ci-dessus, un quota de 20% d'aires de stationnement supplémentaire est requis pour l'accueil du stationnement des visiteurs,

12.6. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.7. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.8. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa 12.1., le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.9. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La superficie des espaces plantés ou engazonnés doit être au moins égale à **30 % de la surface totale du terrain**. Les surfaces de stationnement en dalles-gazon peuvent être comptées dans les surfaces engazonnées à raison de 50 % de leur emprise.

### 13.2. Boulevard Clemenceau

L'espace formé entre l'espace public et la ligne de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. En limite d'emprise publique doivent être plantés haies et/ou massifs d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, dont les essences seront choisies dans la liste annexée au présent règlement.

### Exceptions :

Cet article ne s'applique pas aux emprises ferroviaires.

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

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le COS est fixé à 0,5 pour toute unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup>

## **ZONE Uc**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les zones d'extension récentes d'habitat collectif. Cette zone comprend principalement de l'habitat, avec des activités de services, commerces et activités diverses, et des équipements collectifs.

La zone Uc est une zone peu diversifiée et composée principalement de petits collectifs.

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

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits au plan de servitude.

### **ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. La construction de nouveaux bâtiments agricoles,
- 1.2. Les lotissements à usage principal d'activité artisanale et commerciale,
- 1.3. Les établissements, les activités et toute occupation ou utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les dépôts et stockages de toute nature,
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières et décharges,
  - les étangs,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'aménagement de terrains de camping,
  - le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain,

### **ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans la zone Uc, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Uc1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.3. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :

- *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
- *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
- *absence de sous-sol ;*
- *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
- *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.*
- *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux ;*

2.4. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Uc 2.

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

### **ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.5. Les impasses nouvelles dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour sans manœuvre.
- 3.6. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 3.7. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.8. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

### **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

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

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées sur la propriété par câbles souterrains.

## **ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES**

---

### **6.1. Dispositions générales**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et/ou mentionnées au paragraphe 6.2., la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée doit être implantée en observant un recul égal à celui respecté par la majorité des constructions situées du même côté de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer en bordure de laquelle elle sera implantée.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des cas particuliers tenant de la configuration des lieux au relief ou au programme.

Lorsque des marges de recul sont figurées au plan de zonage, les constructions devront s'implanter au minimum sur cette marge de recul.

### **6.3. Exceptions**

Les règles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **6.4. Implantation par rapport à l'emprise des berges de la Bruche et des fossés**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de :

- 8 mètres par rapport aux berges (bords de l'eau) de la Bruche,
- 3 mètres par rapport aux berges des fossés.

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

---

### **7.1 Dispositions générales**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

Les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

### **7.2 Exceptions**

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

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- b) aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; ces ouvrages techniques peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

8.1 Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, du bâtiment à construire, tout en restant au moins égale à 4 mètres.

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

8.2 En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur totale des bâtiments ne devra pas dépasser celles des constructions avoisinantes sur la même zone.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles. Ils sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

### **11.1 Architecture**

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

### **11.2 Toitures**

- a) Les panneaux solaires doivent être intégrés au plan de la toiture et doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec la couverture de toiture.
- b) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faitage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### **11.3 Clôtures**

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres,
- b) Les clôtures sur la limite avec l'emprise publique sont constituées soit par des murs pleins soit par des murs bahuts et des éléments à claire-voie à baraudage vertical. Tout élément en simple grillage ou en baraudage horizontal est proscrit.

## **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT**

---

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

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement individuel	2 emplacements par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- logements collectifs	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON
- bureaux	1 emplacement par tranche de 15 m <sup>2</sup> de SHON

- 12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.
- 12.4. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.5. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 12.6. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.7. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.8. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa 12.1., le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 12.9. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

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

- 13.1. La superficie des espaces plantés ou engazonnés doit être au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

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

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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



## **ZONE Ue**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ue est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'activités de service public, de sports et loisirs et de tourisme sous les conditions énoncées à l'article 1Ue. Elle peut comporter du logement.

Certains secteurs de la commune sont soumis aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui seront notamment appliquées dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. La construction de nouveaux bâtiments agricoles, ou à usage principal d'activité artisanale, commerciale, tertiaire ou industrielle,
- 1.2. Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère de la zone,
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les dépôts et stockages de toute nature,
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les carrières et décharges,
  - les étangs,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques,
- 1.5. Les sous-sols directement accessibles depuis l'extérieur, les clôtures pleines et les murs bahuts dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques.

## **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans les zones Ue, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Ue1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions :***

- 2.1. Les établissements d'infrastructures et leurs annexes techniques à condition qu'ils répondent à un caractère d'intérêt général.
- 2.2. Les constructions à usage de logements de service
- 2.3. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.4. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
  - *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
  - *absence de sous-sol ;*
  - *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
  - *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.*
  - *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux ;*
- 2.5. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Ue 2.

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

### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

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

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

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

### **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux berges des fossés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

#### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

#### **7.2. Exceptions**

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

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- b) à l'implantation d'un bâtiment qui peut être implanté sur la limite séparative de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur à l'égout,
- c) aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics; ces ouvrages techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

---

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

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>- logement</i>	<i>2 emplacements par tranche de 100 m2 de SHON</i>
<i>- hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 3 lits</i>
<i>- salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 5 places</i>

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

12.3. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.

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

12.5. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.7. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.8. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.9. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa 12.1., le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.10. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

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

---

La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces végétalisés doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

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

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

## **ZONE Um**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

**La zone Um** est une zone urbaine réservée aux activités militaires. La zone, qui représente l'enceinte militaire, recouvre les casernes militaires Leclerc et Moussy. Une autre zone naturelle (Nm), spécifique au Fort de Mutzig, fait également partie de l'enceinte militaire communale.

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

---

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. L'édification de clôtures spécifiquement militaires et liées à l'activité sont autorisées.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités au plan de zonage de part et d'autre de la RD 1420, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

### **ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les constructions, installations et travaux de toute nature, qui ne sont pas en rapport avec l'activité militaire.

### **ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans la zone Um, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Um1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

#### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions :***

Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

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

---

#### **ARTICLE Um 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.3. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.

## **ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées sur la propriété par câbles souterrains.

## **ARTICLE Um 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Dispositions en zones Um**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique.

### **6.2. Exceptions**

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics;
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

---

### **7.1. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m) pour les bâtiments inférieurs à 10 mètres (faîtage de la toiture),
- 5 mètres ( $L > H/2$  minimum 5m) pour les bâtiments supérieurs à 10 mètres (faîtage de la toiture).

### **7.2. Exceptions**

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- à l'implantation de bâtiment qui peut être implanté sur la limite séparative de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur à l'égout,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; ces ouvrages techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées au 7.4.1. ci-dessus sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

## **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol qui sont limités à plus ou moins 50 cm.

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère par rapport au terrain qui dessert la parcelle.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## **Article Um 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

Toitures

La pente des toitures des bâtiments projetés devra être équivalente à celle des constructions voisines existantes.

## **ARTICLE Um 12 - STATIONNEMENT**

---

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Les équipements exceptionnels devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

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

---

13.1 Les aires de stationnement seront plantées d'arbres choisis dans la liste annexée au présent règlement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

13.2 Les variétés des essences pour la mise en végétation des surfaces doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

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

### **ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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



## **ZONE Ux**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone **Ux** englobe des secteurs à vocation industrielle, commerciale, artisanale et tertiaire. Elle accueille accessoirement des bâtiments à usage d'habitation. Cette zone comprend 3 secteurs de zones correspondant à :

**Uxa** : secteur situé à l'est du territoire communal correspondant à la zone d'activités économiques « l'Atrium », à caractère commercial et artisanal.

**Uxb** : secteurs regroupant des bâtiments à vocation industrielle « Spanier » et « Muller »,

**Uxs** : Parc de la brasserie de Mutzig à revitaliser en zone de mixité fonctionnelle qui mêle habitat, activités économiques, touristique et de services.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir.

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

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

### **ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites :***

- 1.1. Les bâtiments agricoles,
- 1.2. Toute nouvelle construction à usage d'habitation,
- 1.3. Les opérations groupées à usage d'habitation exclusif,
- 1.4. Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol – en particulier les dépôts et stockage de ferraille, vieux matériaux et véhicules, déchets et matières de toutes natures – qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec la sécurité du voisinage,
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes,
- 1.6. Les carrières et décharges,
- 1.7. Les étangs,
- 1.8. Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- 1.9. Les dépôts et stockages de toute nature,
- 1.10. Les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques dans la zone Uxs,
- 1.11. Les dépôts ou stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées ainsi que les dépôts de déchets,
- 1.12. Les dépôts de toute nature qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone,
- 1.13. L'aménagement de terrains de camping,

### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans les zones Ux, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Ux1.

## **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **2.1 Sur toutes les zones Ux**

- Les constructions de bâtiments d'habitation, à raison d'un logement par établissement, à condition qu'ils soient :
  - o destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
  - o intégrés aux bâtiments d'activités sous réserve du respect des règles de sécurité.
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
  - *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
  - *absence de sous-sol ;*
  - *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
  - *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;*
  - *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.*
- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Ux 2.

### **2.2 En secteur Uxa exclusivement**

Le stationnement de caravanes ou camping-cars en secteur Uxa et à condition qu'ils soient destinés à leurs exposition-vente professionnelle.

### **2.3 En secteur Uxa et Uxb**

Le stockage de matières inertes.

### **2.4 En secteur Uxs exclusivement**

- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface construite.
- Les bâtiments voués à l'hébergement de courte durée et liée à l'activité touristique.

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

### **ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.
- 3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.5. Les impasses nouvelles dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.
- 3.6. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.7. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

## **ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

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

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

## **ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites aux documents graphiques, la façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit s'implanter à l'alignement des bâtiments voisins selon les prescriptions présentées à l'article 7 du titre 1 du présent règlement.

6.1.2. Aucune construction ne pourra être implantée en avant de cet alignement.

6.1.3. La façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée, dans une proportion supérieure à 50% de sa longueur totale, sur cet alignement.

6.1.4. Les aires de stockage sont interdites dans cette marge de recul par rapport aux voies.

### **6.2. Secteur Uxs**

L'implantation des bâtiments nouveaux devra respecter sur l'emprise du secteur un ordonnancement urbain lisible. Les façades des nouveaux bâtiments alignés sur la rue du Boulevard Clémenceau devront respecter l'alignement préexistant avec une tolérance de  $\pm 2$ m.

### **6.3. Exceptions**

Les articles 6.1.1. et 6.1.2. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **7.1. Dispositions générales**

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance comptée horizontalement au point de la limite périphérique de la zone Ux avec les autres zones du plan local d'urbanisme au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L > H/2$  min. 5m)

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L > H/2$  minimum 4m)

### **7.2. Dispositions particulières**

En secteur UXs, les constructions pourront être édifiées sur limite parcellaire.

### **7.3. Exceptions**

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

## **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Les surfaces imperméabilisées ne pourront pas dépasser 80% de la surface totale des parcelles sauf en UXs

## **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

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

### **10.2. Dispositions particulières en zone Uxs**

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 13 mètres au faîtage de la toiture ou au sommet de l'acrotère des nouvelles constructions dans la zone UXs. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront avoir une hauteur supérieure.

### **10.3. Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

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

## ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

### 11.1 Architecture

- a) En secteur de zone Uxa, l'espace entre la voie et les bâtiments alignés sur la rue sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé, soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
- b) Tout édicule technique ou sanitaire (poste de transformation, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet dans toutes les zones Ux
- c) Les couleurs vives et contrastées sont interdites.
- d) Les façades des constructions d'une longueur supérieure à quarante mètres doivent comporter des éléments d'architecture ou de volumétrie de nature à rompre la linéarité du plan de la façade.
- e) Les aires de stockage doivent être installées de manière à être visuellement très discrètes par rapport aux voies.
- f) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture et au bâtiment.

### 11.2 Clôtures

- a) Les clôtures sur l'espace public devront être constituées par des éléments à claire-voie présentant un baraudage vertical. Tout baraudage horizontal et tout grillage à simple torsion est pros crit.

## ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

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

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- logement	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- local commercial inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> de SHON
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup> de SHON
- hôpital, maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits
- artisanat, industrie	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON

- 12.2. En secteur UXs, des dérogations aux quotas d'emplacements de stationnement pourront être admises pour les locaux professionnels en considération de leur intégration dans l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 12.3. La surface minimale d'une aire de stationnement est de 2,50 m x 5 m.
- 12.4. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.5. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.6. Pour les activités industrielles ou commerciales, une place minimum pour trois emplois créés est exigée.
- 12.7. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 12.8. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- 12.9. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4, 5).

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

---

### **13.1. Mode de réalisation**

13.1.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, plantées ou engazonnées et entretenues.

13.1.2. Les essences d'arbres et autres végétaux sont choisies sur la liste figurant en annexe du présent règlement.

### **13.2. Dispositions générales**

13.2.1 Les aires de stationnement seront plantées d'arbres choisis dans la liste annexée au présent règlement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

13.2.2 Les variétés des essences pour la mise en végétation des surfaces doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

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

### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

## -CHAPITRE II-

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### **ZONE 1 AU**

---

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

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

---

La zone urbaine 1AU englobe les territoires d'extension envisagés pour le développement de la commune à court et moyen terme. Il s'agit d'une zone dite naturelle destinée à être urbanisée, consacrée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone ou avec une orientation particulière d'aménagement si elle existe.

Elle comporte 7 secteurs correspondant à des opérations d'ensemble :

- **1AUa** correspondant à un premier secteur homogène et libre au lieu dit Leimen est réservée à l'habitat,
- **1Aub** correspondant à un second secteur homogène et libre au lieu dit Leimen est réservée à l'habitat,
- **1AUc** correspond à une partie du secteur Haberland et englobe les anciens transports Raisch. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités tertiaires, artisanales et de services en mixité avec de l'habitat, conformément à l'orientation particulière d'aménagement arrêtée,
- **1AUd** correspond à un territoire sur le lieu-dit « les Schlossmatten »,
- **1AUe** est un secteur exclusivement destiné à l'implantation d'une salle des fêtes,
- **1AUf** correspond à un secteur d'équipements recevant du public et services à la population (centre commercial, ...) et susceptible de comprendre un peu d'habitat,
- **1AUg** correspond au lieu-dit Rotengrund. Il est ouvert à l'implantation de logements ou d'équipements de services.

Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUg sont destinés à accueillir sous forme d'opérations d'ensemble de l'habitat et accessoirement les activités qui en sont les composantes nécessaires à une vie de quartier (établissements de superficie modeste telles que commerces de proximité et services à la population) sous les conditions énoncées à l'article 1AU1.

Le secteur 1AUc est destiné à accueillir une opération d'ensemble guidée par un plan d'aménagement d'ensemble prenant en compte la totalité du secteur de zone.

Les secteurs 1AUa et 1AUf ont fait l'objet d'études au titre de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux documents graphiques de part et d'autre de la RD 1420, voie de contournement., les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

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

Type d'OUS interdite	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	1AUe	1AUf	1AUg
Constructions à usage agricole	X	X	X	X	X	X	X
Constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales	X	X			X	X	X
Constructions à usage de dépôts et stockages de toute nature	X	X			X	X	X
Constructions isolées à usage d'habitation	X	X	X	X	X	X	X
Opération groupée exclusive d'activités économiques	X	X	X	X	X		X
Opération groupée exclusive de maisons individuelles			X	X	X	X	X
Opération groupée exclusive d'immeubles collectifs de logements	X	X	X	X	X	X	X
Parcs d'attractions	X	X	X	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X
Carrière et décharge	X	X	X	X	X	X	X
Terrains de campings ou de caravaning	X	X	X	X	X	X	X
Habitat léger de loisir	X	X	X	X	X	X	X
Stationnement de plus d'une caravane ou camping-car	X	X		X	X	X	X

## Article 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions

Dans les zones 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1AU1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

Type d'OUS admises sous condition	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	1AUe	1AUf	1AUg
Opération groupée à usage principal d'habitation dès lors qu'elle porte sur l'ensemble du secteur de zone	X	X		X			X
Opération groupée à usage d'activités dès lors qu'elle porte sur l'ensemble du secteur						X	
Opérations groupées à usage mixte d'activités et d'habitat dès lors qu'elle porte sur l'ensemble du terrain			X				
Construction principale d'équipements publics					X		
Affouillements et exhaussements du sol de moins de 50 cm par rapport au terrain naturel	X	X	X	X		X	X
Affouillements et exhaussements du sol de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel pour toutes les opérations inscrites en emplacements réservés et pour la réalisation des fondations des constructions autorisées dans la zone	X	X	X	X		X	X

Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :

- *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
- *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
- *absence de sous-sol ;*
- *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
- *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;*
- *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.*

En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 1AU 2.

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

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

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.4. Les impasses dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.
- 3.5. Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.
- 3.6. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.7. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une emprise de chaussée minimale de :
  - 10 mètres pour la voirie de distribution primaire sauf en zone 1AUa, 1AUb et 1AUg ou elle sera réduite à 8 m
  - 8 mètres pour la voirie de desserte secondaire,
  - 5 mètres pour la voirie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
- 3.8. Lorsque la voie a une emprise variable, c'est la largeur moyenne rapportée à la longueur de la voie mesurée dans son axe qui est à prendre en compte. Toutefois, la voie ne pourra jamais avoir une emprise inférieure à 4,50m.
- 3.9. Les voies piétonnes et les pistes cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
- 3.10. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

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

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

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

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

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées par câbles souterrains. Toute nouvelle opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC (Nouvelles Technologies d'Information et de Communication).

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

Non réglementé.

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

---

### **6.1. Dispositions générales**

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

Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle).

En secteur 1AUa, le recul imposé de 100m par rapport à l'axe de la RD 1420 sera ramené à 50 m dans le cadre de l'acceptation du projet d'ensemble formalisé par l'étude annexée au présent PLU.

En secteur 1AUf, le recul imposé de 100m par rapport à l'axe de la RD 1420 sera ramené à 40 m dans le cadre de l'acceptation du projet d'ensemble formalisé par l'étude annexée au présent PLU.

### **6.2 Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée et aux berges des fossés**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée,
- 3 mètres par rapport aux berges des fossés et canaux.

### **6.3 Exceptions**

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

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

---

### **7.1. Implantation en limite séparative ou limites périphériques de secteur**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

Les bâtiments peuvent néanmoins être implantés sur limite séparative :

- Soit à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur à l'égout sur la limite séparative
- Soit dans une opération d'ensemble (constructions jumelées ou maisons en bande) sans respecter les règles de hauteur précitées.

### **7.2. Exceptions**

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

- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantée en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre.
- aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées au 7.1 ci-dessus sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.

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

---

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

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

---

### **9.1 Dispositions générales**

Les abris de jardins sont limités à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

### **9.2 Dispositions particulières**

La surface au sol est limitée à 9 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins implantés à l'intérieur de la marge de 3 m par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter le paragraphe AUb 7.1 ou la règle générale.

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

---

### **10.1. Dispositions générales**

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

- **en secteur de zone 1Aua, 1AUb et 1AUd** : 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 12 mètres au faîtage de la toiture ou au sommet de l'acrotère,
- **en secteur 1AUc** :
  - o 6 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 11 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les habitations de moins de 400 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière,
  - o 9 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les locaux d'activité,
  - o 9 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les immeubles d'habitation de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON,
- **en secteur de zone 1AUf**: 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 8,30 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- **en secteur de zone 1AUg** : 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 9 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

10.1.3. L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 50 cm par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle pour les maisons individuelles et les logements intermédiaires.

10.1.4. L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus 100 cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette pour les constructions projetées dans le secteur 1AUf.

### **10.2. Disposition particulière**

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

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

### **11.1 Architecture**

- a) Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits, ils doivent être enchâssés dans la façade.
- b) Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

### **11.2 Toitures**

- a) Les croupes sur les pignons sont autorisées de même que les toits à la mansard et les coyaux.
- b) L'usage de matériau brut d'étanchéité est interdit sur les toitures terrasses.
- c) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°, à l'exception des toitures terrasses.

- d) Les toitures des bâtiments annexes doivent soit comporter une pente de toiture de 20° minimum, soit être des toitures terrasses.
- e) Les toitures pentées des volumes principaux doivent être réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge.
- f) Les panneaux solaires doivent être intégrés au plan de la toiture et doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec la couverture de toiture.
- g) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### 11.3 Clôtures

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2 mètres.
- b) Les clôtures sur l'espace public doivent être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie à baraudage vertical rigide. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit.

## ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques et directement accessibles depuis celles-ci, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement individuel (1)	2 emplacements par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- logements collectifs	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
- local commercial inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement par tranche de 15 m <sup>2</sup> de SHON
- hôpital, maison de retraite	1 emplacement par tranche de 350m <sup>2</sup> de SHON
- artisanat	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON

(1) Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'aire d'accès peut être considéré comme aire de stationnement si elle est de faible pente (inférieure à 10 %).

- 12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.
- 12.4. Lorsque deux emplacements de stationnement par logement au minimum sont exigés, un doit être directement accessible depuis l'extérieur.
- 12.5. En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.6. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 12.7. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- 12.8. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4, 5).

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- 13.1. Les espaces végétalisés doivent représenter 30 % minimum de la superficie de chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement..
- 13.2. 3 % de l'emprise de chaque opération devra être consacré à l'aménagement d'une aire de jeux hormis en secteur de zone 1AUe et 1AUf
- 13.3. Les végétaux composant les haies et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée au règlement.
- 13.4. Il sera planté au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour 8 places de stationnement.  
Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure.
- 13.5. Il sera planté une bande de 15m entre la RD 1420 et les constructions de la zone 1AUf composées d'essences choisies dans la liste annexée au présent règlement.

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

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

---

Non réglementé.



## **ZONE 1 AUx**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée essentiellement aux activités économiques à court terme.

La **zone 1AUx** correspond au secteur d'extension de la zone d'activités économiques « l'Atrium » à vocation industrielle, commerciale, artisanale et tertiaire. Elle autorise également l'implantation d'une déchetterie.

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

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 Aux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. Les bâtiments agricoles,
- 1.2. Les lotissements à usage exclusif d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- 1.3. Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol – en particulier les dépôts et stockage de ferraille, vieux matériaux et véhicules, déchets et matières de toutes nature – qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec les qualités d'intégrations dans le paysage de la zone ou la sécurité du voisinage,
- 1.4. Les carrières et décharges,
- 1.5. Les étangs,
- 1.6. Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans la zone 1AUx, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1AUx 1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

##### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions :***

- 2.1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx1 et plus particulièrement les constructions à vocation artisanale, industrielles, tertiaires et commerciale, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.2. Les bâtiments d'habitation, à raison d'un logement par établissement, destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent.
- 2.3. Les terrains de stationnement de caravanes ou camping-cars destinés à leurs exposition-vente professionnelle,
- 2.4. Les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques liés aux activités exercées dans la zone, dans des bâtiments conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.4. Les impasses nouvelles dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.
- 3.5. La longueur d'une impasse ne peut être supérieure à 100 mètres.
- 3.6. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.7. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur d'emprise de chaussée minimale de :
  - 14 mètres pour la voie de distribution primaire,
  - 10 mètres pour la voie de desserte,
  - 8 mètres pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
- 3.8. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

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

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

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

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

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

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

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

### **ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. La façade des bâtiments et des installations donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doivent s'implanter à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

6.1.2. Tout stockage est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies publiques.

6.1.3. Les autres constructions (annexes) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales.

### **6.2. Exceptions**

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

### **6.3. Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **7.1. Implantation en limite séparative**

Les bâtiments peuvent joindre une seule limite séparative latérale.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites périphériques du secteur et aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$  minimum 4m).

### **7.3. Exceptions**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics; ces constructions et installations techniques peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite dans les conditions fixées au 7.2. ci-dessus sans que le recul minimum de 4 mètres ne s'applique.

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

---

Les constructions devront respecter une distance minimale de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

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

---

Le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 80 % de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée au droit du terrain naturel jusqu'au faîtage ou jusqu'au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas

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

## ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

### 11.1. Architecture

- a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture et au bâtiment.
- b) Tout édicule technique ou sanitaire (poste de transformation, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
- c) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, et ne devra pas dépasser la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.
- d) L'émergence de toute enseigne, logo ou éléments de communication publicitaire ou informative au-dessus du niveau de l'acrotère est interdite.

### 11.2. Clôtures

- a) Les fermetures entre le domaine public et le domaine privé seront implantées sur la ligne d'appui des bâtiments.
- b) La hauteur minimum admise pour les fermetures est de 2 mètres, elles doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie à baraudage vertical. Tout grillage et tout baraudage horizontal est proscrit.
- c) Les clôtures le long des limites séparatives devront être complémentaires accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

## ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

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

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON + 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par 30 m <sup>2</sup> de SHON
- restaurant	1 emplacement par tranche de 12 m <sup>2</sup> de salle
- local commercial inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
- local commercial supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON de SHON
- artisanat & industrie	1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- atelier automobile	1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON

12.2. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.

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

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

12.5. Pour les activités industrielles ou commerciales, une place, au minimum, pour trois emplois créés est exigée.

- 12.6. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 12.7. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- 12.8. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (alinéas 3, 4, 5).

### **ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées et entretenues selon des dispositions particulières.
- 13.2. Il sera planté au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour 8 places de stationnement.  
Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure.
- 13.3. Les limites séparatives seront plantées de haies vives dont les végétaux seront choisis dans la liste de végétaux donnée en annexe du présent règlement. Il sera prévu au moins 1,20 mètre de largeur pour la plantation de ces haies entre le bord du massif et la limite séparative.
- 13.4. Les végétaux composant les haies, massifs et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée.

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

#### **ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles 1AUx 3 à 1AUx 13 précitées.



## **ZONE 2 AU**

---

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à constituer une réserve foncière pour une urbanisation future à long terme. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

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

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

L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont enterrés dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

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

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

Ces interdictions sont à préciser dans le cadre de la modification ou révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

#### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions :***

- 2.1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 2.2. La réfection, l'aménagement ou l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU et plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol.
- 2.3. La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal à la date d'approbation du PLU. Le bâtiment annexe ne pourra avoir une surface supérieure à 19 m<sup>2</sup> et aura une hauteur absolue de 3,50 m maximum.

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

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

Non réglementé.

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

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit conformément à la législation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### **4.2. Assainissement eaux usées**

a) L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

b) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.

#### **4.3. Assainissement eau pluviale**

- a) En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.
- b) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.

#### **4.4 Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- a) Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- b) Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans les territoires classés en site ou concernés par une réserve naturelle au titre de la réglementation en vigueur.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1. Disposition générale**

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

#### **6.2. Exception**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

#### **7.1. Disposition générale**

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

#### **7.2. Exception**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale à l'égout de toiture des extensions de bâtiments existants est limitée à 5 mètres.

## **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

## **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé.

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

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

---

Non réglementé.



## - CHAPITRE III -

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### **ZONE A**

---

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

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

---

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

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

La zone A comprend notamment un secteur de zone Av réservé aux sorties d'exploitations viticoles et un secteur de zone An réservé aux activités agricoles mais dans lesquels aucune construction n'est autorisée.

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

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

---

- 1.1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles,
- 1.2. Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les carrières et décharges,
  - Les étangs,
  - Les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques ainsi que les dépôts de déchets,
  - Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
  - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-cars sauf ceux destinés à leurs exposition-vente professionnelle,
  - Les dépôts de toute nature,
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article A1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

##### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions***

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics.
- 2.2. Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole en dehors des secteurs de zone An.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, ainsi que les extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou viticoles sauf en secteur An.
- 2.4. L'implantation de ruchers jusqu'à 40m<sup>2</sup> au sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- 2.5. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

- 2.6. La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal à la date d'approbation du PLU. Le bâtiment annexe ne pourra avoir une surface supérieure à 19 m<sup>2</sup> et aura une hauteur absolue de 3,50 m maximum.

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

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

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 3.4. Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent en outre applicables.
- 3.5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

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

---

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit conformément à la législation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **4.2 Eaux usées**

- a) L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.
- b) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.
- c) Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Mutzig-Stierkopf répertorié dans les pièces graphiques, l'assainissement autonome est interdit.

#### **4.3 Eaux pluviales**

- a) En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.
- b) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.

#### **4.4 Électricité, téléphone et réseaux câblés**

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

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1. Dispositions générales**

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

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (visibilité, accès...).

## **6.2. Exceptions**

L'article 6.1. ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **6.3. Implantation par rapport à l'emprise de la voie ferrée, aux berges de la Bruche et des fossés**

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de :

- a) 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée,
- b) 8 mètres par rapport aux berges de la Bruche,
- c) 4 mètres par rapport aux berges des fossés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

### **7.1. Implantation en limite séparative**

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

### **7.2. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte une seule limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

### **7.3. Exceptions**

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

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

---

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **10.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont limitées à 7m à l'égout et 12m au faîtage.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Les constructions doivent être accompagnées de plantations d'essences locales afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.

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

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

---

Non réglementé.

## - Chapitre IV-

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

---

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

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comporte :

- Un secteur de zone **Ns** situé à l'est du territoire communal. Il circonscrit le site de loisirs de la commune qui comprend des terrains de tennis et de rugby et une piscine publique. Ce secteur s'inscrit en zone inondable de niveau IV,
- Un secteur de zone spécifique au Fort de Mutzig **Nm** faisant partie de l'enceinte militaire communale est réservé aux activités militaires,
- Un secteur de zone **Nv** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

---

Type d'OUS interdite	N	Nm	Ns	Nv
Constructions à usage agricole	X	X	X	X
Constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales	X	X	X	X
Constructions à usage de dépôts et stockages de toute nature	X	X	X	X
Constructions à usage d'habitation	X			X
Parcs d'attractions	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X
Carrière et décharge	X	X	X	X
Installations classées	X		X	X
Terrains de campings ou de caravaning	X	X	X	
Habitat léger de loisir	X	X	X	
Stationnement de plus d'une caravane ou camping-car	X	X	X	
Affouillements et exhaussements du sol	X		X	X

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions**

---

Dans les zones **N**, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article N1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

### ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :***

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, de la voie ferrée ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- 2.2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 2.3. L'implantation de ruchers jusqu'à 40m<sup>2</sup> au sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, sauf dans le périmètre AR5 où cette surface est limitée à 4m<sup>2</sup>.
- 2.4. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Cette extension est de plus limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre au sol dans l'emprise du périmètre AR5.
- 2.5. La construction d'un bâtiment annexe par propriété comportant un bâtiment principal à la date d'approbation du PLU. Le bâtiment annexe ne pourra avoir une surface supérieure à 19 m<sup>2</sup> et aura une hauteur absolue de 3,50 m maximum.
- 2.6. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - *aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;*
  - *mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;*
  - *absence de sous-sol ;*
  - *implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
  - *réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.*
  - *les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux ;*
- 2.7. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article N 2.
- 2.8. Dans le secteur Ns :
  - o la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes pour les activités de loisirs existants
  - o la construction de bâtiments nouveaux à condition qu'ils soient liés aux activités de loisirs existants
  - o les constructions à usage de logements de service à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements et services de la zone. Il n'est autorisé qu'une habitation sur l'ensemble du secteur.
- 2.9. Dans le secteur Nm :
  - o les constructions, installations et travaux de toute nature à vocation militaire.
  - o les clôtures de protection spécifiques destinées à sécuriser le secteur.
- 2.10. Dans le secteur Nv : les constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage et à la salubrité des lieux.

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

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

---

Non réglementé.

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

---

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit, conformément à la législation en vigueur, par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **4.2. Assainissement eaux usées**

- 4.2.1 L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.
- 4.2.2 De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.
- 4.2.3 Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de Mutzig-Stierkopf répertorié dans les pièces graphiques, l'assainissement autonome est interdit.

#### **4.3. Assainissement eau pluviale**

- 4.3.1 En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.
- 4.3.2 De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès lors que celui-ci serait réalisé.

#### **4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

- 4.4.1 Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 4.4.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans les territoires concernés par une réserve naturelle au titre de la réglementation en vigueur.

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

---

Non réglementé.

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

---

#### **6.1. Dispositions générales**

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

#### **6.2. Dispositions particulières**

- 6.2.1 Implantation par rapport aux berges et à la voie ferrée  
Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de :
- 10 mètres par rapport à la voie ferrée,
  - 8 mètres par rapport aux berges de la Bruche et du canal de décharge de la Bruche,
  - 3 mètres par rapport aux berges des fossés.
- à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 6.2.2 La marge de recul des constructions de quelque nature que ce soit, d'au moins 30 mètres, doit être respectée à partir de la limite des parcelles cadastrales soumises au régime forestier.
- 6.2.3 Les marges de recul des constructions par rapport à l'axe des Routes Départementales, hors agglomération, doivent être respectées :
- RD 392 : recul de 25 mètres pour les habitations et de 20 mètres pour les autres constructions ;
  - RD 30 : recul de 15 mètres.

#### **6.3. Exception**

L'article 6.1. ne s'applique pas :

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- b) aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- c) aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

---

### **7.1. Implantation en limite séparative**

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

### **7.2. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte une seule limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L > H/2$  minimum 4m).

### **7.3. Exceptions**

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire

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

---

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère des extensions de bâtiments existants est limitée à 5 mètres.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles.

Les extensions de constructions à l'intérieur du périmètre AR5 sont limitées en hauteur à la hauteur du bâtiment d'origine et ne peuvent pas dépasser 5m.

Les constructions nouvelles en zone Nm et Ns sont limitées à 7m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 12m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions en zone Nv sont limitées à 5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 9 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

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

### **11.1. Architecture**

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

### **11.2. Toitures**

Les toitures doivent, soit avoir des pentes comprises entre 45° et 52°, soit être des toitures terrasses végétalisées. Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge.

**11.3. Clôtures**

La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2 mètres.

Elles devront être constituées par des éléments à claire-voie.

**En secteur Nm**, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Sans objet.

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

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

---

Non réglementé.



## ANNEXES

### 1. LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

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

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

#### Liste des arbres préconisés :

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

- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chêne	(Quercus petraea et cvs)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Érable plane	(Acer platinoïdes et cvs)
- Érable sycomore	(Acer pseudoplatanus et cvs)
- Févier	(Gleditschia triacanthos)
- Frêne à fleurs	(Fraxinus ornus)
- Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
- Hêtre commun	(Fagus sylvatica)
- Marronnier	(Aesculus hippocastanum)
- Merisier	(Prunus avium et cvs)
- Noisetier de Byzance	(Corylus colurna)
- Pin sylvestre	(Pinus sylvestris)
- Poirier à fleurs	(Pyrus et cvs)
- Pommier à fleurs	( Malus et cvs)
- Tilleuls	(Tilia et cvs)

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

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

Un spécialiste possédant des compétences en paysage devra être associé au contrôle des Permis de Construire.

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

## **2. DEFINITIONS UTILES**

---

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation.

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

### **2 Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois.

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

### **3 Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire.

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

### **4 Les installations et travaux divers.**

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

Ces opérations sont de trois sortes :

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

### **5 Opérations groupées.**

Sont considérées comme « opération groupée » toute opération d'aménagement présentant un projet de constructions organisant plusieurs immeubles ou bâtiments entre eux

### **6 Immeuble collectif.**

Sont considérées comme « immeuble collectif » tout immeuble de logements comportant au moins deux logements qui soient desservis par des parties communes intégrées au bâtiment (entrée, cage d'escalier, ...).

### **7 Immeuble ou habitat intermédiaire.**

Sont considérées comme « immeuble intermédiaire » tout immeuble de logements comportant au moins deux logements qui soient desservis par des entrées individuelles.