

COMMUNE DE WIWERSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

LE REGLEMENT

Octobre 2012

Plan Local d'Urbanisme **approuvé**
par délibération du Conseil de
Municipal en date du 29 octobre 2012

Le Maire,

MICHEL Roland

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 – Dispositions Générales

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	26

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	36
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE	44
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	52
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE	52
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX	52

TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
---	----

TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
---	----

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de WIWERSHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 11 (onze) zones :

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone UBj, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone UX1, UX2 et UX3 où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUE** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAUE** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone Ac1 et Ac2, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle et forestière N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

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

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de WIWERSHEIM, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine ;
- les nouvelles constructions agricoles et installations agricoles ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les étangs, les carrières et décharges ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de caravaning ;
- les parcs d'attractions permanents ;
- les caravanes isolées.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs nauséabondes...) ;
- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone. Ces aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade, afin d'atténuer leur visibilité depuis l'espace public ;

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- les garages collectifs de caravanes sous condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès et voirie

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques:*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions doivent être implantés soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, les constructions pourront soit être alignées sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre la limite d'emprise publique et le bâtiment le plus éloigné de cette limite, sans pouvoir excéder 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture et des auvents traditionnels sur les maisons à colombage.

En cas de recul de la façade, supérieur à 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques, une clôture doit être édiflée en limite de la voie.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance maximale de 2 m de l'alignement,

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur de clôture.
- aux équipements publics et collectifs.

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

Dispositions générales

Toute construction doit être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale), tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative latérale la plus éloignée.

La construction peut être implantée en léger recul (fixé à 0,60 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect. Ces reculs ne sont autorisés que du côté gouttière de la construction.

Les débords de toitures ne sont pas soumis aux règles de prospect énoncées ci-dessus, dont l'empiètement est autorisé sur la marge de recul.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux équipements publics et collectifs ;
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m².

Article 10 UA : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 11 (onze) mètres au faîtage et à 7 (sept) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux réhabilitations. Dans ce cas, la hauteur maximale est portée au niveau du faîtage de la construction existante avant réhabilitation.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions devront être traitées avec des débords de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des bâtiments annexes ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront constituées de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les clôtures sur le domaine public : les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elles seront composées soit d'un mur plein en maçonnerie accompagné éventuellement d'un porche (dont la hauteur maximale est fixée à 5 mètres), soit d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'une palissade avec un barodage vertical. La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1 et 2 mètres (à l'exception des porches).

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble). Le niveau sonore admissible au niveau des limites de propriété doit être inférieur à 35 dBA.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) - par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	1
Artisanat (2) - par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	2
Bureaux et services (2) - par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
Commerces (2) - Nombre de places <ul style="list-style-type: none"> ▫ de 0 à 100 m² (vente + réserve) ▫ de 100 à 500 m² (vente + réserve) 	3 5
Hôtels, restaurants et gîtes ruraux - Pour 1 chambre d'hôtel - Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.

La zone UB comprend un secteur de zone UBa qui correspond aux parcelles situées à l'Ouest de la rue des Vignes.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine ;
- les nouvelles constructions agricoles et installations agricoles ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les étangs, les carrières ou décharges ;
- les terrains de camping aménagés ;
- les terrains de caravaning ;
- les parcs d'attractions permanents ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs nauséabondes...) ;
- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les dépôts de toutes natures à ciel ouvert, à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone. Ces aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade, afin d'atténuer leur visibilité depuis l'espace public ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques:*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- ***Eaux usées non domestiques :***

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

La façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 8 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

25/10/2012

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux bâtiments annexes à la construction principale ;
- aux équipements publics et collectifs.

Dans le secteur de Zone UBa :

- les constructions principales devront respecter un recul maximal de 30 (trente) mètres par rapport à la limite de la voie publique.

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

Dispositions générales

A 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.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux bâtiments annexes à la construction principale ;
- aux équipements publics et collectifs.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas

- aux unités foncières inférieures à 400 m² ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article.

Article 10 UB : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 10 (dix) mètres au faitage et 7 (sept) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Les remblais : En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront des pentes comprises entre 40° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des bâtiments annexes ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront constituées de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires et photovoltaïques, ni dans le cas de toitures végétalisées.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les clôtures, donnant sur le domaine public, ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,50 mètre (cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel). Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences.

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble). Le niveau sonore admissible au niveau des limites de propriété doit être inférieur à 35 dBA.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) - par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	1
Artisanat (2) - par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	2
Bureaux et services (2) - par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
Commerces (2) - Nombre de places (vente + réserve)	
▫ de 0 à 100 m ²	3
▫ de 100 à 500 m ²	5
Hôtels et restaurants et gîtes ruraux	
- Pour 1 chambre d'hôtel	1
- Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(3) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(4) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à vocation culturelle, culturelle, sportive, scolaire ou de loisirs, ainsi qu'aux établissements de santé, et aux équipements publics,
- les constructions agricoles et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Le stockage et les dépôts de matériaux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal ou une palissade, afin d'atténuer leur visibilité depuis l'espace public,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UE : Accès et voirie

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UE : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres comptés depuis les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UE : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UE : Aspect extérieur

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs blanches, vives, et réfléchissantes, sur de trop grandes surfaces, est interdite.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,50 mètre. La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. Les clôtures végétales doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cimetières et aux paires ballons.

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-

25/10/2012

terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble). Le niveau sonore admissible au niveau des limites de propriété doit être inférieur à 35 dBA.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 8 places de stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comprend trois secteurs de zone : UX1, qui correspond au comptoir agricole dans le centre du village, UX2 qui correspond aux activités implantées en bordure de la RD 41 et de la RD 30 et UX3 qui correspond au Parc d'activités du Kochersberg.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux constructions et installations à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales ou de services,
- les plates-formes logistiques,
- les constructions agricoles et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes,
- les habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
 - que leur nombre soit limité à un par établissement,

- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les commerces et équipements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de zones UX1 et UX2 :

- les dépôts et le stockage de matériaux, y compris de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UX : Accès et voirie

Voirie

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

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

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

25/10/2012

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès directs sur la RD 30 et la RD 41 sont interdits.

Dans le secteur de zone UX3 :

- Le nombre d'accès est limité à un par parcelle. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité ;
- Aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 10 mètres.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Dans le secteur de zone UX1

Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Les bâtiments de plus de 40 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements.

Dans le secteur de zone UX2

- Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Les constructions doivent être implantées au minimum à 25 mètres comptés depuis l'axe de la RD 30.

Dans le secteur de zone UX3

- Les constructions doivent être implantées au minimum à 12 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Les constructions doivent être implantées au minimum à 25 mètres comptés depuis l'axe de la RD 30 et la RD 41.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dispositions générales

Dans le secteur de zone UX1

Par rapport à la limite parcellaire au Nord de l'emprise foncière du comptoir agricole, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la dite limite parcellaire, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur de zone UX2 :

A moins que le bâtiment 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.

Dans le secteur de zone UX3 :

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

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

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

Pour des raisons de sécurité, une distance de 5 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 UX : Emprise au sol

Dans le secteur de zone UX1 et UX2 :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UX3 :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

Dans le secteur de zone UX1 et UX2 :

La hauteur maximale des constructions au faitage de la toiture ne peut excéder 10 mètres.

Dans le secteur de zone UX3 :

La hauteur maximale des constructions au faitage de la toiture ne peut excéder 15 mètres, sauf pour les constructions situées le long de la RD41 et de la RD30, où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux installations de faible emprise telles que les cheminées par exemple, lorsque des impératifs techniques le justifient,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Dans le secteur de zone UX1 et UX2 :

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les toitures à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit des volumes principaux n'excède pas 15° dans le **secteur de zone UX1** et 30° dans le **secteur de zone UX2**.

Les façades : l'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes, sur des surfaces importantes, est interdite.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites.

Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 1,5 mètre au dessus du sol.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à clairevoie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres.

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble). Le niveau sonore admissible au niveau des limites de propriété doit être inférieur à 35 dBA.

Dans le secteur de zone UX3

Les façades et volumes :

Les façades « nobles » des bâtiments seront orientées face à la voirie interne, sauf pour les constructions donnant sur la RD 41, et devront être particulièrement bien traitées et harmonieuses.

Les murs pignons et les murs des toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la forme et la couleur à celui des façades principales.

Les façades des constructions doivent comporter des décrochements, des éléments de modénature, architecturaux ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de façade.

L'aspect architectural et la nature des matériaux de construction employés pour les logements de fonction seront identiques à ceux employés pour les bâtiments d'activités.

Les éléments techniques en toiture (dispositifs de climatisation, pompes à chaleur...), les postes de transformation électrique, les citernes de gaz doivent être intégrées à l'architecture des constructions

principales et habillées par des écrans réalisés dans des matériaux compatibles avec l'architecture de la construction principale.

Les clôtures :

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

La hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 1,90 mètres.

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

Les toitures :

Les toitures terrasses, modulaires (sheds), courbes ou de toute autre forme de facture moderne sont autorisées. Les toitures à deux pans ou en mansardes, d'une pente supérieure à 15% sont interdites.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Bureaux et services - par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	3
Commerces - par tranche complète de 25 m ² de surface de plancher	2
Autres équipements - Restaurant : pour 15 sièges - Hôtel : pour une chambre	2 1
Activités artisanales et industrielles - par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	3
Équipements exceptionnels Les activités ayant une nature autre que celles mentionnées dans ce tableau devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus,

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, pour 8 places de stationnement.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'habitat mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend un sous secteur IAUa situé en frange sud du village qui est caractérisé par des sensibilités paysagères et urbaines.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement, figurant dans le présent PLU.

La zone IAU ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAU,
- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement,
- toute construction ou installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine,
- les constructions agricoles et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières et décharges,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant.
- la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.

Dans le secteur de la zone IAUA, chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,25 ha d'un seul tenant. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.

B. Occupations et utilisations :

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureaux ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- le stockage et les dépôts de matériaux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel. Ces aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade, afin d'atténuer leur visibilité depuis l'espace public,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou liés aux fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 IAU : Accès et voirie

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

La façade sur rue de la construction doit être implantée entre l'alignement et une profondeur maximale de 5 mètres mesurés depuis la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges du Plaetzerbach.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc.,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux constructions annexes,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

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

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux bâtiments annexes à la construction principale.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m².

Article 10 IAU : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 10 (dix) mètres au faîtage et à 7 (sept) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le sous secteur de zone IAUA :

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 9 (neuf) mètres au faîtage et à 6 (six) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

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

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les couvertures seront constituées de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vérandas,
- aux panneaux solaires et photovoltaïques,
- aux dépendances isolées telles que garages, remises, abris...,
- dans le cas de toitures terrasses et de toitures végétalisées.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives et réfléchissantes est interdite.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder 0,50 mètre de hauteur. La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les haies végétales qui forment ou doublent les clôtures devront être constituées de plusieurs essences, préférentiellement des espèces à feuilles caduques.

Les pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble). Le niveau sonore admissible au niveau des limites de propriété doit être inférieur à 35 dBA.

Article 12 IAU : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) - par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	1
Artisanat - par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	2
Bureaux et services (2) - par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
Commerces (2) - Nombre de place (vente + réserve)	
▫ de 0 à 100 m ²	3
▫ de 100 à 500 m ²	5
Hôtels et restaurants et gîtes ruraux - Pour 1 chambres d'hôtels - Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Les aires de dépôts et de stockage de matériaux liés à une activité admise dans la zone devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE

Caractère de la zone

La zone IAUE est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est d'accueillir des équipements collectifs à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé.

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

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAUE : Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUE,
- les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à vocation culturelle, culturelle, sportive, scolaire ou de loisirs, ainsi qu'aux établissements de santé, et aux équipements publics,
- toute construction ou installation nouvelle pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine proche,
- les constructions agricoles et installations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières et décharges,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 IAUE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation :

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.

B. Occupations et utilisations :

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- le stockage et les dépôts de matériaux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 IAUE : Accès et voirie

Voirie

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

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

Toute voie routière en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 IAUE : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques:*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

- *Eaux pluviales :*

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAUE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAUE : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD180.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 IAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 IAUE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUE : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

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

Article 11 IAUE : Aspect extérieur

Dispositions générales

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs blanches, vives, et réfléchissantes, sur de trop grandes surfaces, est interdite.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,50 mètre Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. Les clôtures végétales doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cimetières et aux paires ballons.

Article 12 IAUE : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Article 13 IAUE : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Les aires de dépôts et de stockage de matériaux liés à une activité admise dans la zone devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

25/10/2012

Article 14 IAUE : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités et équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 à 5 IIAU

Non réglementé

Article 6 IIAU : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD180,

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance de recul minimale de la construction est fixée à 3 mètres.

Articles 8 à 14 IIAU :

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE

Caractère de la zone

La zone IIAUE est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est d'accueillir des équipements collectifs.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 à 5 IIAUE

Non réglementé

Article 6 IIAUE : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD180,

Article 7 IIAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance de recul minimale de la construction est fixée à 3 mètres.

Articles 8 à 14 IIAUE :

Non réglementé.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX

Caractère de la zone

La zone IIAUX est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 à 5 IIAUX

Non réglementé

Article 6 IIAUX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions et installations par rapport à l'axe de la RD30.

Article 7 IIAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance de recul minimale de la construction est fixée à 3 mètres.

Articles 8 à 14 IIAUX :

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur de zone Ac1 constructible pour l'ensemble des installations et constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et un secteur de zone Ac2 constructible pour ce même type d'installations et constructions, à l'exception des bâtiments d'élevage.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les abris de pâture à condition d'être ouverts sur un côté au moins, d'avoir une superficie inférieure à 30 m², et dans la limite de un par unité foncière ;
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes ;
- les opérations prévues aux emplacements réservés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone Ac1 et Ac2

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation doivent être situées à proximité des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.

25/10/2012

Dans le secteur de zone Ac1 :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Dans le secteur de zone Ac2 :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques:*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 A : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 10 mètres comptés depuis les berges des fossés et cours d'eau,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD180,
- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions et installations par rapport à l'axe de la RD41 et la RD30.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions et installations qui s'implanteraient en continuité d'une construction existante voisine, elle-même édifiée en limite parcellaire.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 12 mètres pour les constructions agricoles, et 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

25/10/2012

- aux ouvrages techniques de faible emprise à usage agricole tels que les silos, les silos tours, les séchoirs etc.
- aux abris de pâture, pour lesquels la hauteur totale est limitée à 3,5 mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

L'ensemble bâti formé par les constructions (habitations, bâtiments d'exploitation, hangars, annexes etc.) sera traité dans une souci d'homogénéité d'aspect.

Les remblais : En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les toitures : Pour les bâtiments agricoles, les toitures à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°. Une pente maximale de 30° est autorisée lorsque le projet est motivé par la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire, afin d'optimiser le rendement de ces dispositifs.

Pour les constructions d'habitations, les pentes ne pourront excéder 45°.

Les couvertures seront constituées de matériaux de couleur rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques, et dans le cas de toitures végétalisées.

Couleur et matériaux des façades : les couleurs vives, blanches ou réfléchissantes sont interdites. Les façades seront traitées avec des teintes à dominante sombre et mate.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder 0,50 mètre de hauteur. Les haies végétales qui forment ou doublent les clôtures devront être constituées de plusieurs essences. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Les abords des nouvelles constructions agricoles seront plantés d'essences locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

25/10/2012

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N 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.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les abris de pâture, dans la limite de un par unité foncière, et sous condition de respecter une emprise au sol maximale de 60 m², une hauteur maximale de 3,5 mètres et d'être ouvert sur au moins un côté,
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les opérations inscrites en emplacement réservé,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement

- *Eaux usées domestiques:*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- *Eaux usées non domestiques :*

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- *Eaux pluviales :*

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 N : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés,
- 20 mètres comptés depuis l'axe de la RD41 et la RD30,
- 30 mètres comptés à partir des berges de la Souffel et du Plaetzebach.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, et à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des abris de pâture est fixée à 60 m².

Article 10 N : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale des abris de pâture est fixée 3,5 mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

Les remblais : En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les façades : l'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.