

Commune de BIESHEIM



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.c. Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du**

Le Maire



Jun 2005

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	12
CHAPITRE III - ZONE UC.....	20
CHAPITRE IV – ZONE UE	25
CHAPITRE V - ZONE AU	32
CHAPITRE VI - ZONE A	35
CHAPITRE VII – ZONE N.....	42
ANNEXES.....	50

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BIESHEIM tel qu'il est délimité sur les plans de zonage n°3a et 3b.

2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de BIESHEIM approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 1992, modifié par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 1994, ainsi qu'aux règles générales de l'urbanisme pour la zone touristique et de loisirs de "l'île du Rhin" qui était exclue du P.O.S. susvisé.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme rappelés en annexe du présent règlement.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes joint en annexe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les plans de zonage n°3a et 3b.

Le P.L.U. de BIESHEIM définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa et AUb ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh et Ni.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la Carte Communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLES

UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.2.** Les activités, constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du paysage urbain environnant.
- I.3.** L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes s'ils ont pour effet d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation et s'il en résulte une atteinte à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.4.** Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- I.5.** La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone.
- I.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.7.** La démolition de tout ou partie de construction en l'absence de permis de démolir.
- I.8.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.

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

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UA 11.3., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- 3.1.1.** Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privatives, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions sur rue pourront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées, ou à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2.** Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé (L) ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points ($L \geq H/2$).

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine.
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :
- lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 10 ;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.4. Dans les cas visés au paragraphe UA 7.3., la longueur cumulée des bâtiments sur limites ne pourra dépasser la moitié de la longueur cumulée des limites séparatives de la propriété mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA 7.2.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.

10.2. Les équipements d'infrastructures d'intérêt public ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, pourront être édifiés au-dessus de la hauteur de faîtage fixée à l'article UA 10.1.

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

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Clôtures

11.3.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur-bahut surmonté d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre.

Cette hauteur de clôture ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère local.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

11.3.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une palissade à planchage vertical ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,70 mètre.

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

11.3.4. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Néant.

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **UA**.

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

CHAPITRE II - ZONE UB

Elle comprend le **secteur UBa** couvrant la "Ville de Paille".

ARTICLES

UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. La création de nouvelles exploitations agricoles, à l'exception des exploitations à vocation maraîchère et horticole **dans le secteur UBa**.
- I.2. Les activités, constructions et installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du paysage urbain environnant.
- I.3. L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes s'ils ont pour effet d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation et s'il en résulte une atteinte à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.4. Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- I.5. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou le secteur.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- I.8. En outre, **dans le secteur UBa**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées aux paragraphes UB 2.1. à UB 2.6.

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

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UB 11.3., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3.** Dans une bande de terrains de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 52, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.
- 2.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°3b joint au présent dossier.
- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.6. Dans le secteur UBa sont admis :**
- 2.6.1.** La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes (ex. garage, remise, ...).
- 2.6.2.** Les constructions et installations destinées à des activités à vocation maraîchère et horticole si elles sont compatibles avec le voisinage de zone d'habitation.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.1.2. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Sauf dans **le secteur UBa**, elles ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privatives, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions sur rue devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques. Cette distance est portée à 6 mètres dans le **secteur UBa**.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

Dans le **secteur UBa**, ce prospect est porté à : $L \geq H$ minimum 4 mètres.

7.2. Toutefois, sauf dans le **secteur UBa**, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UB 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

- 7.3.** Dans les cas visés au paragraphe UB 7.2. (hypothèses 1 et 2 uniquement), la longueur totale de façade des bâtiments sur limites ne pourra dépasser le quart de la longueur cumulée des limites séparatives de la propriété.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière, sauf dans le **secteur UBa** où ce seuil est fixé au quart.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.
- 10.2.** Dans le **secteur UBa**, la hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

10.3. Les équipements d'infrastructures d'intérêt public ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, pourront être édifiés au-dessus de la hauteur de faitage fixée aux articles UB 10.1. et 10.2.

10.4. Cependant, les hauteurs visées aux paragraphes UB 10.1, 10.2. et 10.3. qui précèdent sont limitées à 8 mètres sur une distance de 20 mètres mesurée horizontalement de part et d'autre des lignes électriques haute tension.

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

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Clôtures

11.3.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées soit par un mur-bahut surmonté d'une grille, soit d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

11.3.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,50 mètre.

- 11.3.3.** Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
- 11.3.4.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à 50% de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espaces verts plantés communs dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.

En outre, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme visées à l'article UB 12, devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.

- 13.3.** Les espaces boisés ainsi que les plantations à réaliser, matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** L'ensemble des plantations à réaliser devra être choisi parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le C.O.S. applicable à la **zone UB** est égal à 0,65.

14.2. Dans le **secteur UBa**, le C.O.S. applicable est égal à 0,25.

CHAPITRE III - ZONE UC

ARTICLES

UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions et installations autres que celles liées à des activités et des équipements d'intérêt général, touristiques, sportifs, ludiques, culturels, de loisirs ainsi qu'à des espaces verts récréatifs.
- 1.2. Les activités, constructions et installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du paysage environnant.
- 1.3. L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes s'ils ont pour effet d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation et s'il en résulte une atteinte à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.4. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes.

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

- 2.1. L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UC 1.3., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°3b joint au présent dossier.

2.3. Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

Si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées domestiques

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privatives, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques. Toutefois, le long de la rue de l'Industrie (RD 12), la distance d'implantation devra au moins être égale à 25 mètres mesurée à compter de l'axe de cette voie.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions et installations dans cette zone. Cependant, celle-ci est limitée à 8 mètres, sur une distance de 20 mètres mesurée horizontalement de part et d'autre des lignes électriques haute tension.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Clôtures

- 11.3.1.** Elles devront être constituées de grilles, grillages ou claires-voie de conception simple et d'aspect agréable, surmontant ou non un mur-bahut.
- 11.3.2.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

- 13.1.** L'ensemble des espaces libres devra être planté et aménagé, et les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le site.
- 13.2.** Les espaces boisés matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Elle comprend le **secteur UEa** destiné à des activités artisanales, de services et d'entreposage.

ARTICLES

UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les bâtiments à usage agricole.
- 1.2.** Les constructions à usage exclusif d'habitation, de bureau et de commerces non liées aux activités admises.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.5.** En outre, **dans le secteur UEa**, toutes autres occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées aux paragraphes UE 2.1. à UE 2.7.

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

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de un logement par établissement, à condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - que leur construction soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activités ;

- que le logement autorisé soit intégré ou contigu au bâtiment principal d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
 - que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) du logement soit limitée à 25 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 150 m² par logement autorisé, extension éventuelle comprise.
- 2.2.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3.** Dans une bande de terrains de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 52 (pour la section de voie comprise entre la rue de l'Industrie et la RD 29), les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999, dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UE 11.3., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.7. Dans le secteur UEa sont admis :**
- 2.7.1.** Les constructions et installations si elles sont destinées à des activités artisanales, de services et d'entrepôt.
- 2.7.2.** L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (RD).

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privatives, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Le long de la RD. 52, cette distance devra au moins être égale à 25 mètres mesurée à compter de l'axe de cette voie.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE ou du secteur UEa

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) devra être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE ou du secteur UEa

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant deux propriétés.

Dans ce cas, les règles de l'article UE 8 s'appliquent.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Sauf dans le secteur **UEa**, la hauteur des constructions et installations n'est pas limitée.
- 10.2.** Dans le secteur **UEa**, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est limitée à 12 mètres mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

- 10.3.** Cependant, les hauteurs visées aux paragraphes UE 10.1. et 10.2. qui précèdent sont limitées à 8 mètres, sur une distance de 20 mètres mesurée horizontalement de part et d'autre des lignes électriques haute tension.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'aire libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures le long des voies et des limites séparatives devront, sauf cas particuliers liés notamment à des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple et d'aspect agréable, surmontant ou non un mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres dans le **secteur UEa** et 3 mètres dans la **zone UE**.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

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

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

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres, notamment les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 25 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière dans la **zone UE**, cette exigence est réduite à 10 % dans le **secteur UEa**.
- 13.2.** Les espaces boisés matérialisés sur les plans de zonage n°3a et n°3b joints au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **UE** et le **secteur UEa**.

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

CHAPITRE V - ZONE AU

Elle comprend les secteurs :

- **AUa** à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur ;
- **AUb** destiné dans l'avenir à une zone structurante de loisirs, de sports et/ou de découverte.

ARTICLES

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Dans la zone **AU** et le secteur **AUb**, les installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU 2.1.
- 1.2.** Dans le secteur **AUa**, les constructions, installations et travaux autres que ceux visés aux articles AU 2.1. et AU 2.2.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone AU et des secteurs sont admis :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux sur les équipements et ouvrages existants.

2.2. Dans le secteur AUa sont en outre admis :

- 2.2.1.** Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et à condition que :
 - chaque opération porte sur une superficie de terrains au moins égale à 1 ha, ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil ;
 - le terrain de l'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
 - toute opération respecte les "orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier (pièce n°2b).
- 2.2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas changement d'affectation ou création de logements.

2.2.3. La construction de locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments existants, à usage d'habitation, à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol à réaliser, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière.

2.2.4. La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage n°2b.

Dans ces cas, les règles de la zone UB sont applicables.

2.3. L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** et du **secteur AUb** est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Néant.

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

Néant.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

**AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Néant.

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

Néant.

AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE A

Elle comprend les secteurs :

- **Aa**, qui constitue notamment un espace de transition à vocation agricole ;
- **Ab**, à vocation piscicole.

ARTICLES

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les constructions et installations autres que celles visées à l'article **A 2**.
- 1.2.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de terrains de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz reportée au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier.
- 1.3.** La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou les secteurs.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou les secteurs ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admis :**
 - 2.1.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.1.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'en résulte pas :
- de changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone A ou les secteurs ;
 - de création de nouveaux logements autres que ceux admis à l'article A 2.2.2.
- 2.1.3.** Toutefois, les bâtiments existants matérialisés **dans la partie de la zone A comprise entre la route du Rhin au Nord et la limite communale au Sud** (cf. plan de zonage n° 3b), pourront faire l'objet d'un changement d'affectation dans la limite des volumes des constructions existantes sans possibilité d'extension ultérieure, et à condition que la nouvelle affectation soit compatible avec les habitations avoisinantes.
- 2.1.4.** Les locaux annexes (tels que remise, garage,...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou les secteurs, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière. Ce seuil ne s'applique pas aux locaux annexes d'une habitation liée à une exploitation agricole.
- 2.1.5.** Les piscines non ouvertes au public, si elles sont étroitement liées à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou le secteur, et à condition qu'elles soient implantées à 8 mètres maximum de ceux-ci.
- 2.1.6.** La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé aux plans de zonage n°3a et 3b joints au présent dossier.
- 2.1.7.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :
- l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage n°3a et n°3b joints au présent dossier.
- 2.1.8.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

2.2. Dans la zone A, à l'exception des secteurs, sont en outre admis :

2.2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

Sauf pour les abris destinés à protéger les installations d'irrigation et les cribs à maïs, ces constructions devront être implantées à une distance ne pouvant excéder 20 mètres par rapport aux bâtiments existants sur la même propriété, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante.

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- que leur construction soit obligatoirement postérieure à celle des bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements par exploitation agricole, dans ce cas, la distance séparant les deux logements ne pourra excéder 15 mètres ;
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 25 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante ;
- d'une mise en valeur d'une superficie équivalente à la Surface Minimum d'Installation dans le cas d'une exploitation d'élevage, et d'une superficie équivalente à 2 fois la Surface Minimum d'Installation dans les autres cas.

2.2.3. Dans une bande de terrains de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 52, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999, dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.

2.2.4. Les abris de pâture non clos de conception légère, sans fondation, d'une superficie maximum de 20 m², démontables, à condition d'être ouverts sur un des grands côtés.

2.3. Dans le secteur Ab, sont admises les constructions et installations si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation piscicole, à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Le long des Routes Départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. Eau potable

Les dispositions en vigueur relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, ou en l'absence d'un tel réseau, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

Dans les périmètres de protection des eaux potables (servitude AS.1) reportés au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier, les obligations résultant de cette servitude devront être respectées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privées, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun terrain dont la surface est inférieure à 4000 m² ne pourra recevoir de nouvelle construction à usage d'habitation visée à l'article A 2.2.2.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Le long des Routes Départementales (RD), cette distance devra au moins être égale à 25 mètres mesurée à compter de l'axe de la voie.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette distance est portée à 20 mètres le long des espaces boisés classés à conserver des zones naturelles et forestières dites "zones N", matérialisés sur les plans de zonage n°3a et 3b joints au présent dossier.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol d'un abri destiné à protéger les installations d'irrigation ne pourra excéder 10 m².

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Sauf nécessités techniques, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 10 mètres mesurés par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Cependant, cette hauteur est limitée à 8 mètres, sur une distance de 20 mètres mesurée horizontalement de part et d'autre des lignes électriques haute tension.
- 10.2.** Pour les constructions et installations visées aux articles A 2.1.4., A 2.1.5., et A 2.2.4., la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.
- 10.3.** La hauteur des abris destinés à protéger les installations d'irrigation ne pourra excéder 2 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

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

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature de l'activité, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.4. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

13.1. Les espaces boisés matérialisés sur les plans de zonage n°3a et n°3b joints au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières,...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone A** et **les secteurs**.

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

CHAPITRE VII – ZONE N

Elle comprend les secteurs :

- **Na**, correspondant aux étangs de pêche communaux ;
- **Nb**, correspondant partiellement à une ancienne casemate dite "Fort de Kunheim", où des activités de loisirs peuvent se développer dans le respect du site ;
- **Nc**, exclusivement réservé à la pratique du karting ;
- **Nd**, réservé à la pratique du tir sportif ;
- **Ne**, destiné à la création d'une ferme et d'un verger pédagogique d'intérêt collectif ;
- **Nf**, couvrant "L'île du Rhin" réservé à des équipements d'intérêt collectif ;
- **Ng**, destiné à l'exploitation de gravier ;
- **Nh**, correspondant au site de la déchetterie intercommunale ;
- **Ni**, destiné à la mise en valeur du site archéologique.

ARTICLES

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et installations autres que celles visées à l'article N 2.
- I.2.** Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de terrains de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz reportée au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier.
- I.3.** La création et l'extension de dépôts de tout nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage,...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou les secteurs.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le **secteur Ng**.
- I.5.** La création et l'aménagement d'étangs, sauf dans le **secteur Na**.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou les secteurs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admis :

2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. Les constructions, installations et travaux d'intérêt collectif nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et des cours d'eau.

2.1.3. Les installations et aménagements publics nécessaires à la mise en valeur récréative de la zone ou des secteurs.

2.1.4. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'il n'en résulte pas :

- de changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone N ou les secteurs ;
- de création de nouveaux logements autres que ceux admis à l'article N.2.8.2., étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une S.H.O.N. totale excédant 180 m².

2.1.5. Les locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou les secteurs, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière.

2.1.6. Les piscines non ouvertes au public, si elles sont étroitement liées à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou les secteurs, et à condition qu'elles soient implantées à 8 mètres maximum de ceux-ci.

2.1.7. La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage 3b joint au présent dossier.

- 2.1.8.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :
- l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage n°3a et n°3b joints au présent dossier.
- 2.1.9.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.2.** **Dans le secteur Na**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements liés exclusivement à la pratique de la pêche, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.3.** **Dans le secteur Nb**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs dans le respect du caractère boisé du site, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.4.** **Dans le secteur Nc**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements liés exclusivement à la pratique du karting, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.5.** **Dans le secteur Nd**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements liés exclusivement à la pratique du tir sportif, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.6.** **Dans le secteur Ne**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements destinés à la création d'une ferme et d'un verger pédagogiques d'intérêt collectif, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.7.** **Dans le secteur Nf**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, tels que le camping-caravaning, les activités touristiques, sportives et de loisirs de plein air compatibles avec le site et le paysage environnant de "L'Ile du Rhin", ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.8.** **Dans le secteur Ng**, sont en outre admis :
- 2.8.1.** les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation du gravier, ainsi qu'aux services et activités afférents.
- 2.8.2.** les logements de fonction dans la limite de TROIS par établissement, et à condition :
- qu'ils soient exclusivement destinés au logement de personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'ils soient tous aménagés dans un bâtiment unique.

2.9. Dans le secteur **Nh**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie intercommunale, ainsi que les services et activités afférents.

2.10. Dans le secteur **Ni**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements destinés à valoriser le site archéologique, ainsi que les services et activités afférents.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Le long des Routes Départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. Eau potable

Les dispositions en vigueur relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les rejets d'eaux usées directement vers le milieu naturel sont strictement interdits. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif.

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, ou en l'absence d'un tel réseau, les rejets d'eaux usées devront être réalisés par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif réglementaire maintenu en bon état de fonctionnement.

Dans les périmètres de protection des eaux potables (servitude AS.1) reportés au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier, les obligations résultant de cette servitude devront être respectées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues des surfaces imperméabilisées privatives, devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions et installations devront être implantées :

6.1. Par rapport aux Routes Départementales (RD) et aux berges des cours d'eau, à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie ou de la berge du cours d'eau.

Il est cependant précisé, que la règle relative à l'implantation par rapport aux berges des cours d'eau ne s'applique pas aux constructions et installations d'accostage et aux équipements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des voies d'eau, ni aux abris servant de refuge à la faune et à l'avifaune liées au milieu aquatique.

- 6.2. Par rapport aux autres voies publiques ou privées et emprises publiques**, à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Il est cependant précisé que cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant à une distance inférieure à 10 mètres, à condition que l'agrandissement projeté soit implanté au moins à l'alignement architectural de la construction existante.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Sauf nécessités techniques, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, mesurée par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux, ne pourra excéder 10 mètres. Cependant, cette hauteur est limitée à 8 mètres, sur une distance de 20 mètres mesurée horizontalement de part et d'autre des lignes électriques haute-tension.
- 10.2.** Dans les secteurs **Na, Nb, Nd et Nh**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

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

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

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

Les teintes des constructions et installations de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature.

Dans la zone N, ainsi que dans les secteurs Na et Nb, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier.

11.3. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

13.1. Les espaces boisés matérialisés sur les plans de zonage n°3a et n°3b joints au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone N et les secteurs**.

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

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	51
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	53

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- logements :
 - chambres individuelles et studios : 1 pl
 - autres logements : 1,5 pl/logement
- maisons individuelles : 2 pl - dont une devant être réalisée à l'extérieur
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- -marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 1 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades :
 - entraînement : 10 % emprise
 - spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement :
 - primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 - secondaire
 - supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

