

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE:

REICHSHOFFEN

RÈGLEMENT

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
PLU DE REICHSHOFFEN
APPROBATION**

Vu pour être annexé à
la délibération du 07 SEP. 2010



A REICHSHOFFEN
LE 07 SEP. 2010
LE MAIRE

Hubert WALTER

 **CONSEIL GÉNÉRAL
Bas-RHIN**

Ville de REICHSHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée N° I

3.b. Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
du 11 Juillet 2006**

**Modification N°1 du PLU approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 09 décembre 2009**

**Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée par
délibération du Conseil Municipal du 07 septembre 2010**

Septembre 2010

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA	5
CHAPITRE II – ZONE UB.....	14
CHAPITRE III – ZONE UC	25
CHAPITRE IV – ZONE UD.....	35
CHAPITRE V – ZONE UE	44
CHAPITRE VI– ZONE UX.....	50
CHAPITRE VII – ZONE AU	60
CHAPITRE VIII – ZONE A	70
CHAPITRE IX – ZONE N	77
ANNEXES	85
ANNEXE 1 : REGLES GENERALES D'URBANISME.....	85
ANNEXE 2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	87
ANNEXE 3 : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	87
ANNEXE 4 : DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	88
ANNEXE 5 : ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A.....	89

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Il est rappelé que le présent règlement s'applique au territoire de la commune de REICHSHOFFEN et de sa commune associée NEHWILLER tel que délimité sur le plan de zonage.
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
 - 2.1. Les règles modifiées et approuvées par délibération municipale du 09/12/2009 de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.L.U. de Reichshoffen, approuvé par délibération municipale du 11/07/2006.

S'y ajoutent les articles L. 111-1-4, 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.
 - 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- 3.1. La zone urbaine comprend :
 - a) une zone UA, comprenant un secteur UAz et correspondant respectivement aux zones A et B de la ZPPAUP ;
 - b) une zone UB ; comprenant un secteur de zone UBs
 - c) une zone UC, comprenant un secteur UCa et UCt ;
 - d) une zone UD, comprenant un secteur UDa ;
 - e) une zone UE ;
 - f) une zone UX comprenant des secteurs UXa et UXc.
- 3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend des secteurs et sous-secteurs 1AUa, 1AUd, 1AUe, 1AU_s, 1AUt1, 1AUt2, 1AUx, 2AUa, 2AUd, 2AUe, 2AUx.
- 3.3. La zone agricole (A) comprend des secteurs Aa.
- 3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend des secteurs Ne, Nf, Nj, Ni, Nr et Nv.

4. 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".

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

CHAPITRE I – ZONE UA

La zone UA est une zone équipée qui correspond au centre historique de Reichshoffen. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu. Cette zone correspond à la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

Elle comprend un secteur UAz qui correspond à la zone B de la Z.P.P.A.U.P.

Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements industriels comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintien ou un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les éoliennes à pales et antennes relais ;
 - les remblais.
- 1.5.** Les carrières et les étangs.
- 1.6.** Constructions en dehors des zones constructibles délimitées au plan de détail de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.
- 1.7.** La reconstruction de bâtiments existants en dehors des zones constructibles de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.
- 1.8.** Les constructions et installations liées aux activités existantes de type habitat dans les zones à spécificité de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

1.9. En secteur UAz :

- Toute nouvelle construction ;
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant.

1.10. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de zonage :

- la construction de sous-sol ;
- l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.

1.11. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de zonage, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.

2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement compatible avec la valeur esthétique, historique ou écologique des lieux en zone constructible de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

2.3. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UA 5 à UA 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes et les normes d'habitabilité.

2.4. Dans les zones à spécificités mentionnées dans la zone A de la Z.P.P.A.U.P., seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités existantes et les équipements publics à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.5. En secteur UAz :

- Les extensions de bâtiments, limitées à 25 % maximum de la surface initiale au sol et exclusivement pour la création de logements ou d'activités tertiaires. Cet agrandissement n'est autorisé qu'une fois avec comme base de calcul, l'emprise existante du bâtiment au moment de l'approbation de la Z.P.P.A.U.P. Cette extension de 25 % n'est accordée que si le reste de l'édifice à agrandir se conforme aux règles générales de la zone A de la Z.P.P.A.U.P. ;
- Les réseaux d'utilité publique et d'intérêt général s'ils sont enterrés ;
- Le mobilier urbain lié aux activités récréatives et de découverte ;
- Les constructions ou extensions liées au cimetière et à ses activités funéraires ou cinéraires.

- 2.6.** Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.7.** Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article 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 et par les chemins d'accès

Les voies publiques ou privées nouvelles et les chemins d'accès desservant au minimum 200m² de SHON doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En aucun cas, leur largeur de plate-forme ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réglementée par l'article 6 de la Z.P.P.A.U.P.

Pour les constructions et installations non réglementées par l'article 6 de la Z.P.P.A.U.P., l'implantation des constructions se fait soit à l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de ces derniers

En secteur UAz, l'implantation des constructions se fait soit à l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de ces derniers.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

7.2. En **UAz**, l'implantation des constructions peut se faire à 0,80 mètre de la limite séparative. Sinon, la distance comptée horizontalement au nu du mur d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée en cas d'adossement à un bâtiment préexistant sur la propriété voisine si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas de plus de 50% la longueur du bâtiment préexistant.

7.3 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des deux alinéas précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de construction est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

En secteur UAz, la hauteur d'une extension de bâtiment se limite à la hauteur du bâtiment existant.

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

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

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

Toutefois, la création de logements supplémentaires dans un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des aires de stationnement supplémentaires dans la mesure où cette création :

- n'entraîne pas une création de SHON supplémentaire supérieure à 25% de la SHON initiale,
ET
- n'entraîne pas la création de plus d'un logement supplémentaire.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 3 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements d'activités, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les sols des cours et les plantations sont réglementées par la Z.P.P.A.U.P.

Les espaces libres devront être obligatoirement plantés pour toute opération de logements collectifs.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – ZONE UB

La zone UB est une zone équipée qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

La zone urbaine UB comporte un secteur de zone UBs réservé à l'action sociale et / ou seniors.

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
- I.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintien un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes à pales et les antennes relais ;
 - les lotissements industriels ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce ;
 - les remblais.

Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable

- I.5. Les carrières et les étangs.
- I.6. La démolition de tout ou partie des constructions principales en l'absence de permis de démolir, à l'exception des dépendances qui sont exemptées de permis de démolir.

- 1.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles, artisanaux et commerciaux existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.
- 2.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UB 5 à UB 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
- 2.3. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.4. Dans le secteur de zone UBs, les constructions liées à l'action sociale et / ou seniors, ainsi que les activités et / ou les services liés à la vocation de ce secteur de zone.

Article 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 et par les chemins d'accès**

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

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Toutefois, une largeur de plate-forme de 5 mètres est considérée comme suffisante pour une voie privée qui dessert 200m² de SHON maximum et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 mètres et/ou desservir plus de 1800m² de SHON. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions sur rue devront être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. L'implantation de postes de transformation électrique ou toute autre installation nécessaire à l'exploitation d'énergie, de faible emprise au sol à un mètre des voies.
- 6.2.** Pour les voies privées, le recul des constructions par rapport à la limite de l'emprise de la voie sera de 1 mètre minimum.
- 6.3.** Dans tous les cas, le recul ne pourra pas excéder 6 mètres de l'alignement de la voie. Les saillies de faibles emprises (balcons, escaliers, auvents...) sont exemptées de cette règle.
- 6.4.** Les règles 6.1. à 6.3. ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.
- 6.5.** La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres. Ce recul est ramené à 6 mètres pour les bâtiments annexes.
- 6.6.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.
- 6.7.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport l'emprise ferroviaire est de 15 mètres.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se faire à 0,80 mètre de la limite séparative. Sinon, la distance comptée horizontalement au nu du mur d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être implantées sur la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur sur limite n'excède pas 6 mètres,
- la hauteur sur limite n'excède pas 2,8 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de toiture avec gouttière en chéneau, la pente de toiture ne dépasse pas 45°.
- le mur sur limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

L'implantation sur limite séparative est également autorisée en cas d'adossement à un bâtiment principal sur le fond voisin préexistant si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas la longueur du bâtiment préexistant.

- 7.3.** Pour les immeubles d'habitat collectif d'une surface supérieure à 200m² de SHON, la distance comptée horizontalement au nu du mur 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. La formulation mathématique correspondante dans ce cas est :

$D=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur de zone UBs, la distance minimale est de 4 mètres.

- 7.4.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1. à 7.3. précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.

- 7.5.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux, quel qu'en soit l'usage est limité à TROIS y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen de la voirie publique ou privée la plus proche est inférieure à 1,20 mètre dalle comprise.

Ce nombre est porté à QUATRE le long des rues du Maréchal Koenig, de la Liberté, du Maréchal Leclerc et de Haguenau sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur de zone UBs, le nombre de niveaux est porté à QUATRE.

L'aménagement des combles dans des bâtiments existants au moment de la date d'approbation du PLU pourra déroger au nombre de niveaux mais sans surélévation de hauteur.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faitage. Elle est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voirie publique ou privée qui la dessert, avant aménagement.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, ...) et les bâtiments publics sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

Les caissons des volets roulants devront être implantés à l'intérieur du bâtiment et ne pas être visibles sur la façade des constructions.

Les lucarnes de toiture ne devront pas occuper plus de 50% de la largeur de la toiture et devront être situées à au moins un mètre du pignon.

La pente de toiture de toute construction sera au moins de 40° et sera de type deux pans. Une toiture plane peut être tolérée dans une limite de 30% de la surface totale de la toiture.

La réglementation de la pente de la toiture ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales. La réglementation de la pente et de la typologie de la toiture ne s'applique pas aux auvents, couverture de piscines, vérandas et bâtiments annexes de faible dimension (30m² d'emprise au sol sur un niveau).

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés mais devront être intégrés dans la toiture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les montants des vérandas seront de teinte foncée.

Les transformateurs devront être intégrés dans l'environnement avec mise en valeur paysagère de leurs abords.

Les remblais attenants à la construction de plus de 1,20 mètres par rapport au niveau moyen du sol naturel non justifiés par des raisons de sécurité sont interdits.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux traditionnels et une mise en œuvre traditionnelle.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Le bois est recommandé quand ils s'harmonisent avec les clôtures avoisinantes. Sinon, elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le barreaudage sera de type vertical.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe 3 du règlement.

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

Dans les immeubles d'habitat collectif d'une surface supérieure à 500m² de SHON, une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.3.** L'espace compris entre le bâtiment et la rue devra être traité en jardins d'agrément.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,6.

Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'agrandissement des maisons d'habitation existantes lorsqu'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.

Dans le secteur de zone UBs, le C.O.S. applicable est égal à 1,3.

CHAPITRE III – ZONE UC

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

Elle comporte des secteurs UCa et UCt :

Le secteur UCa regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel avec des règles d'implantation particulières.

Le secteur UCt a pour vocation d'accueillir des bâtiments à des fins d'activités culturelles, de restauration ou d'accueil et de résidence touristique.

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
 - 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintient ou un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
 - 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping (sauf dans le secteur de zone UCt);
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (sauf dans le secteur de zone UCt);
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes à pales et les antennes relais ;
 - les lotissements industriels ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce ;
 - les remblais.
- Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable.
- 1.5. Les carrières et les étangs.

- 1.6. La démolition de tout ou partie des constructions principales en l'absence de permis de démolir, à l'exception des dépendances qui sont exemptées de permis de démolir.
- 1.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de règlement :
- la construction de sous-sol ;
 - l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.
- 1.8. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles et commerciaux existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.
- 2.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UC 5 à UC 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
- 2.3. En secteur UCt, la construction, l'aménagement ou la transformation des bâtiments à des fins d'activités culturelles, de restauration ou d'accueil et de résidence touristique, ainsi que les terrains de camping et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs sont autorisés.
- 2.4. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.5. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article 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 et par les chemins d'accès

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

Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de 5 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à 200m² de SHON et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Dans le secteur UCa, les voies privées ou publiques d'une largeur de plate-forme de 5 mètres pourront être considérées comme suffisantes lorsqu'elles desservent jusqu'à 200m² de SHON maximum et que leur longueur n'excède par la moitié de la profondeur constructible située entre la voie publique et la limite du secteur UCa.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 mètres et/ou desservir plus de 1800m² de SHON. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions sur rue devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2. A défaut, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à une distance comprise entre 6 et 10 mètres ou au-delà de 30 mètres de l'alignement de la voie. Les saillies de faibles emprises (balcons, escaliers, auvents...) sont exemptées de cette règle.
- 6.3. Pour les voies privées, le recul par rapport à la limite de l'emprise de la voie sera de 1 mètre minimum.
- 6.4. La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres. Ce recul est ramené à 6 mètres pour les bâtiments annexes.
- 6.5. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.
- 6.6. Les constructions à usage d'habitation à édifier en bordure de la voie ferrée doivent respecter un recul minimal de 15 m de la limite légale du chemin de fer.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement au nu du mur d'une 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 inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UCa, l'implantation des constructions pourra également se faire à 0,80 mètre de la limite séparative.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être implantées sur la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur sur limite n'excède pas 6 mètres,
- la hauteur sur limite n'excède pas 2,8 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de toiture avec gouttière en chéneau, la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 45°.

- le mur sur limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

L'implantation sur limite séparative est également autorisée en cas d'adossement à un bâtiment principal sur le fond voisin préexistant si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas la longueur du bâtiment préexistant.

Les constructions pourront également être implantées à une distance de 0,8 mètre de la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur côté limite n'excède pas 6 mètres ;
- la hauteur côté limite n'excède pas 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. En cas de gouttière ou acrotère côté limite, la hauteur maximale est ramenée à 2,8 m ; la pente de toiture maximale est de 45°
- le mur côté limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

En secteur UCa, les constructions pourront être implantées à une distance de 0,8 mètre de la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur côté limite n'excède pas 10 mètres,
- la hauteur côté limite n'excède pas 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. En cas de gouttière ou acrotère côté limite, la hauteur maximale est ramenée à 2,8 m ; la pente de toiture maximale doit être comprise entre 30° et 45°
- le mur côté limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

7.3. Pour les immeubles collectifs de plus de trois logements, 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. La formulation mathématique correspondante dans ce cas est : $D=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

7.4. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1. à 7.3. précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.

7.5. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4

mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage. Elle est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant aménagement.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quel qu'en soit l'usage est limité à TROIS y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel est inférieure à 1,20 mètre dalle comprise ou s'ils sont consacrés exclusivement à des locaux de service.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) et les bâtiments publics dérogent à la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

Les caissons des volets roulants devront être implantés à l'intérieur du bâtiment et ne pas être visibles sur la façade des constructions.

Les lucarnes de toiture ne devront pas occuper plus de 50% de la largeur de la toiture et devront être situées à au moins un mètre du pignon.

La pente de toiture de toute construction sera au moins de 40° et sera de type deux pans. Une toiture plane peut être tolérée dans une limite de 30% de la surface totale de la toiture.

La réglementation de la pente de la toiture ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La réglementation de la pente et de la typologie de la toiture ne s'applique pas aux auvents, couverture de piscines, vérandas et bâtiments annexes de faible dimension (30m² d'emprise au sol sur un niveau).

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés mais devront être intégrés dans la toiture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les montants des vérandas seront de teinte foncée.

Les transformateurs devront être intégrés dans l'environnement avec mise en valeur paysagère de leurs abords.

Les remblais attenants à la construction de plus de 1,20 mètres par rapport au niveau moyen du sol naturel non justifiés par des raisons de sécurité sont interdits.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux traditionnels et une mise en œuvre traditionnelle.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Le bois est recommandé quand ils s'harmonisent avec les clôtures avoisinantes. Sinon, elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le barreaudage sera de type vertical.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe 3 du règlement.

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

Dans les immeubles d'habitat collectif d'une surface supérieure à 500m² de SHON, une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain pour les maisons individuelles et de 30 % pour les opérations d'habitat groupé ou collectif. Les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle devront être particulièrement bien traité du point de vue paysagé.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.3. L'espace compris entre le bâtiment et la rue devra être traité en jardins d'agrément.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,4.

Le C.O.S. applicable au secteur de zone UCt est égal à 0,6

CHAPITRE IV – ZONE UD

La zone UD est une zone équipée qui regroupe à Nehwiller des zones résidentielles existantes de type villageois, comprenant essentiellement de l'habitat individuel et quelques exploitations agricoles et/ou équipements publics.

Elle comprend un secteur UDa dans lequel sont autorisées les extensions récentes à Nehwiller sans bâti continu à l'alignement des voies.

Article UD I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintient ou un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes à pales et les antennes relais ;
 - les lotissements industriels ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce ;
 - les remblais

Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable.

- I.5. Les carrières et les étangs.
- I.6. La démolition de tout ou partie des constructions principales en l'absence de permis de démolir, à l'exception des dépendances qui sont exemptées de permis de démolir.

- 1.7. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des exploitations agricoles d'élevage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles et commerciaux existants, à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage de zones d'habitation et qu'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances par rapport au voisinage.
- 2.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UD 5 à UD 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.

Article UD 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 et par les chemins d'accès**

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

Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de 5 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à 200 m² de SHON et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 mètres et/ou desservir plus de 1800 m² de SHON. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

- 3.2. **Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les

conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas

d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions sur rue seront implantées à l'alignement de la voie, ou dans la limite de 1 mètre linéaire par rapport à la voie.
- 6.2. En secteur UDa, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie. Les saillies de faibles emprises (balcons, escaliers, auvents...) sont exemptées de cette règle.
- 6.3. Pour les voies privées, le recul par rapport à la limite de l'emprise de la voie sera de 1 mètre minimum.

Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement au nu du mur d'une 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 inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D=H/2 \text{ avec un minimum de 3 mètres.}$$

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être implantées sur la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur sur limite n'excède pas 6 mètres,
- la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel,
- le mur sur limite ne comporte aucune ouverture.

En cas de toiture avec gouttière en chéneau, la pente de toiture ne dépasse pas 45°. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

L'implantation sur limite séparative est également autorisée en cas d'adossement à un bâtiment principal sur le fond voisin préexistant si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas la longueur du bâtiment préexistant.

Les constructions pourront également être implantées à une distance de 0,8 mètre de la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur côté limite n'excède pas 10 mètres ;
- la hauteur côté limite n'excède pas 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. En cas de gouttière ou acrotère côté limite, la hauteur maximale est ramenée à 2,8 m ; la pente de toiture maximale est de 45°
- le mur côté limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

7.3. Pour les immeubles collectifs de plus de trois logements, 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. La formulation mathématique correspondante dans ce cas est :
 $D=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

7.4. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1. à 7.3. précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.

7.5. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage. Elle est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant aménagement.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quel qu'en soit l'usage est limité à TROIS y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel est inférieure à 1,20 mètre dalle comprise ou s'ils sont consacrés exclusivement à des locaux de service.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées,...) et les bâtiments publics dérogent à la règle de hauteur.

Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

Les caissons des volets roulants devront être implantés à l'intérieur du bâtiment et ne pas être visibles sur la façade des constructions.

Les lucarnes de toiture ne devront pas occuper plus de 50% de la largeur de la toiture et devront être situées à au moins un mètre du pignon.

La pente de toiture de toute construction sera au moins de 40° et sera de type deux pans. Une toiture plane peut être tolérée dans une limite de 30% de la surface totale de la toiture.

La réglementation de la pente de la toiture ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales. La réglementation de la pente et de la typologie de la toiture ne s'applique pas aux auvents, couverture de piscines, vérandas et bâtiments annexes de faible dimension (30m² d'emprise au sol sur un niveau).

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés mais devront être intégrés dans la toiture. Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les montants des vérandas seront de teinte foncée.

Les transformateurs devront être intégrés dans l'environnement avec mise en valeur paysagère de leurs abords.

Les remblais attenants à la construction de plus de 1,20 mètres par rapport au niveau moyen du sol naturel non justifiés par des raisons de sécurité sont interdits.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux traditionnels et une mise en œuvre traditionnelle.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Le bois est recommandé quand ils s'harmonisent avec les clôtures avoisinantes. Sinon, elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le barreaudage sera de type vertical.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe 3 du règlement.

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

Dans les immeubles d'habitat collectif d'une superficie supérieure à 500m² de SHON, une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.3. L'espace compris entre le bâtiment et la rue devra être traité en jardins d'agrément.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,4.

CHAPITRE V – ZONE UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'équipements publics.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.
- 1.2. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique ou de services, ainsi que les installations et aménagements liés à ces constructions.
- 2.2. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5. La création de logements de service liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie). Leur nombre est limité à 2 par opération. Sauf si le règlement de sécurité s'y oppose, ces logements sont incorporés ou attenants aux bâtiments d'équipements.
- 2.6. Les clôtures liées aux constructions visées par l'article 2.1.
- 2.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de **type 2** reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article 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 et par les chemins d'accès.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement architectural des constructions, ou au prolongement de l'existant, ou à 2 mètres.
- 6.2.** La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres.
- 6.3.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.
- 6.4.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport l'emprise ferroviaire est de 15 mètres.
- 6.5.** Le recul de toute construction par rapport à l'alignement de la RD 1062 est de 35 mètres

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement au nu du mur 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 dans la limite de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un agrandissement d'une construction ou de la construction d'une annexe. La construction sur limite est autorisée avec un maximum de 6 mètres de hauteur et de 10 mètres de longueur.

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

Néant

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est de 75 %.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faitage pour les équipements. Elle est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voirie publique ou privée qui la dessert.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, ...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les opérations d'équipements devront parquer leur caractère public par une architecture de qualité et comporter un volet paysager affirmé.

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

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

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés mais devront être intégrés dans la toiture ou la façade.

Les transformateurs devront être traités de façon semblable au bâtiment existant et être intégrés ou accolés au bâtiment, avec mise en valeur de leurs abords.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations en prenant en compte les places de stationnement existantes dans la zone.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires existantes.

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

- 13.1. La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.
- 13.2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

CHAPITRE VI- ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'activités économiques.

Elle comprend des secteurs UXa destiné à l'usage exclusif de bureaux et UXc destiné à l'usage exclusif de commerces.

Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service, dans la limite d'un logement par activité.
- I.2. Les établissements destinés à l'usage exclusif de bureaux sauf dans le secteur UXa.
- I.3. Les établissements destinés à l'usage exclusif de commerces sauf dans le secteur UXc.
- I.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- I.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public ;
 - les éoliennes et antennes relais

Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable.

- I.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial comportant des installations classées si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les secteurs d'habitation limitrophes.
- 2.3. Une surface d'habitat de service de 140m² de SHON par établissement, sauf dans les secteurs UXa et UXc ou ce nombre est ramené à 100m² de SHON, à condition qu'ils soient :
- Destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question.
 - Intégrés aux établissements dont la construction devra être antérieure sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas ils devront être accolés au bâtiment d'exploitation dont la construction devra être antérieure.
- 2.4. L'aménagement ou la transformation des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils n'aggravent pas les nuisances et n'altèrent pas le caractère de la zone.
- 2.5. La réalisation de locaux à usage de bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement situé sur la même propriété.
- 2.6. Les établissements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- 2.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de **type 2** reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article UX 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 et par les chemins d'accès

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

Aucune voie privée nouvelle ou de chemin d'accès nouveau ouverts à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent comprendre, dans leur partie terminale, une aire de retournement adaptée à l'activité.

Un seul accès sera autorisé en secteur UXa à partir de la D28.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les entrées des terrains 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 d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, 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 ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'assainissement.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf dans les secteurs UXa et UXc où cette distance est ramenée à 6 mètres.

6.2. La distance minimale à respecter pour tout bâtiment par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres.

6.3. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 5 mètres.

Article UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UX ou de ses secteurs

- La distance comptée horizontalement au nu du mur 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 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas :
 $D=H$ avec un minimum de 10 mètres.
- Dans les secteurs UXa et UXc, la distance comptée horizontalement au nu du mur de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas :
 $D=H$ avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UX

La distance comptée horizontalement au nu du mur 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 10 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D=H$ avec un minimum de 10 mètres.

Pour les bâtiments abritant des logements de service non intégrés, la distance comptée horizontalement au nu du mur d'une 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 inférieure à 3 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas :
 $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Les postes de transformation électrique peuvent déroger à l'article 7.2. et s'implanter à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Article UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est de 75 %. Ce chiffre est ramené à 50 % dans les secteurs UXa et UXc.

Article UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2.** Dans le secteur UXa la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur UXc la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.
- 10.4.** Des dérogations aux règles 10.1. à 10.3. seront envisageables pour des équipements techniques indispensables de type cheminées, éléments de ventilation, ...

Article UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dans la zone UX

- Matériaux

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

Les toitures devront être de couleur rouge-brun. Toutefois, l'installation de matériel permettant d'utiliser l'énergie solaire est autorisée.

- Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

- **Les clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Dans tous les cas, on veillera particulièrement à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie vive ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle. Elles ne devront pas excéder 2,50 mètres de haut par rapport au terrain naturel.

11.3. Dans les secteurs UXa et UXc

- L'aspect extérieur et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi exclusif de bardage métallique est également proscrit. Les façades sur rue seront réalisées en harmonie et teintes de manière à valoriser l'espace bâti et environnement.
- Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes pastels.
- Dans les secteurs UXa et UXc, les transformateurs seront soit intégrés dans les bâtiments, soit agrémentés d'une toiture deux pans avec des tuiles rouge brun, avec mise en valeur de leurs abords.

Article UX 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les 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.

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

13.1. Dans la zone UX

La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 10 places de parking.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

13.2. Dans les secteurs UXa et UXc

Les espaces libres, c'est-à-dire non affectés à la construction et aux aires d'accès et de stationnement doivent être traités en espaces verts et ne pourront être imperméabilisés.

De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 8 places de parking.

Article UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UX, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

CHAPITRE VII – ZONE AU

La zone AU est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou long terme selon certaines modalités.

Elle est composée des secteurs 1AU urbanisables sous conditions :

- 1AUa à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Ce secteur est subdivisé en deux sous secteurs : 1AUa1 (urbanisable à court terme) et 1AUa2 (urbanisable à moyen terme), afin de permettre l'échelonnement du projet en fonction de la mutation foncière.
- 1AUd à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur (à Nehwiller);
- 1AUe réservé aux équipements publics ;
- 1AUf réservé à l'action sociale et/ou senior ;
- 1AUt1 réservé aux activités d'hébergement touristique ;
- 1AUt2 réservé à la réalisation d'une aire de camping avec les équipements nécessaires ;
- 1AUx réservé aux activités économiques.

Et de secteurs 2AU inconstructibles pour l'instant, mais indiquant d'ores et déjà leur affectation future. Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

- 2AUa réservé à terme pour de l'habitat majoritairement ;
- 2AUd réservé à terme pour de l'habitat majoritairement (à Nehwiller);
- 2AUe réservé à terme aux équipements publics ;
- 2AUx réservé à terme aux activités économiques.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU2.
- 1.2. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les clôtures liées aux constructions visées par les articles 2.2. à 2.6.
- Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

2.2. Dans les secteurs 1AUa : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, aux conditions suivantes :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant ou sur l'ensemble du secteur, sans laisser de délaissé inconstructible. Le reliquat de terrain devra être aménagé lors d'une opération d'aménagement ;
- soit contiguë à une zone équipée ou urbanisée ;
- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U. respectant le parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement ». Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement ».
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés conformément au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement » en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur. L'aménagement devra prévoir la réalisation d'un espace planté portant sur au moins 2 % d'un seul tenant de la superficie totale de l'opération ;
- Chaque opération devra comprendre un minimum de 20% et un maximum de 40% de logements collectifs. Seuls sont attribués les immeubles d'habitat collectif d'une surface comprise entre 150 et 500 m² de SHON.

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UC 3 à UC 14.

2.3. Dans les secteurs 1AUD : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, aux conditions suivantes :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant ou sur l'ensemble du secteur, sans laisser de délaissé inconstructible. Le reliquat de terrain devra être aménagé lors d'une opération d'aménagement ;
- soit contiguë à une zone équipée ou urbanisée ;
- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U. respectant le parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement ». Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement »,
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés conformément au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement » en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur. L'aménagement devra prévoir la réalisation d'un espace planté portant sur au moins 2 % d'un seul tenant de la superficie totale de l'opération ;
- que parmi les constructions autorisées, seules les immeubles d'habitat collectif d'une surface comprise entre 150 et 500 m² de SHON soient autorisés. Chaque opération devra comprendre un minimum de 20% et un maximum de 40% de logements collectifs.

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UD 3 à UD 14.

2.4. Dans le secteur 1AUe, les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements publics, notamment scolaires ou de sports-loisirs à condition que :

- ces opérations soient réalisées selon les principes du parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement » en assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés par les constructeurs et selon les principes du parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement ».

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UE 3 à UE 14.

2.5. Dans le secteur 2AUt1, les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique, notamment de type hôtelier ou résidence hôtelière à condition que :

- ces opérations soient réalisées selon les principes du parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement » en

assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;

- les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés par les constructeurs et selon les principes du parti d'aménagement exposé au document « d'Orientations Particulières d'Aménagement ».

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UC 3 à UC 14.

2.6. Dans le secteur 1AUt2, les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique sous forme de camping, structures légères (les gens du voyages ? comment ?) ou d'accueil de campings-cars à condition que :

- ces opérations soient réalisées selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés par les constructeurs et selon le plan d'ensemble visé ci-dessus,

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UC 3 à UC 14.

2.7. Dans le secteur 1AUx, sont admises les occupations et utilisations du sol à caractère d'activités industrielles, artisanales et commerciales si elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes, elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant et elles respectent les conditions suivantes :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare ou sur l'ensemble du secteur, en garantissant la constructibilité future des délaissés ;
- soit contiguë à une zone équipée,
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés conformément à un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur.

Moyennant le respect de l'ensemble de ses conditions, les règles qui s'appliquent aux articles AU 3 à AU 14 sont celles définies aux articles UXa 3 à UXa 14.

2.8. Dans le secteur 1AUs, seules sont autorisées les constructions liées à l'action sociale et/ou seniors ainsi que les activités et/ou services liés à la vocation de ce secteur de zone. Les règles de 1AUs sont celles définies à l'article 2 de la zone UB (paragraphe relatif au secteur de zone UBs).

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 3 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 3 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 3 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 3 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 3 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 3 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 3 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 3 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 3 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 3 de la zone UB.

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 4 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 4 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 4 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 4 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 4 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 4 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 4 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 4 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 4 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 4 de la zone UB.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 5 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 5 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 5 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 5 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 5 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 5 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 5 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 5 de la zone UXa.

- Les règles qui s'appliquent à l'article 5 de la zone 1AU sont celles définies à l'article 5 de la zone UB.

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 6 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 6 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 6 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 6 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 6 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 6 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 6 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 6 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 6 de la zone 1AU sont celles définies à l'article 6 de la zone UB.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 7 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 7 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 7 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 7 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 7 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 7 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 7 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 7 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 7 de la zone 1AU sont celles définies à l'article 7 de la zone UB (paragraphe relatif au secteur de zone UBs).

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 8 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 8 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 8 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 8 de la zone UDa.

- Les règles qui s'appliquent à l'article 8 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 8 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 8 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 8 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 8 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 8 de la zone UB.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 9 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 9 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 9 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 9 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 9 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 9 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 9 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 9 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 9 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 9 de la zone UB.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 10 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 10 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 10 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 10 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 10 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 10 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 10 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 10 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 10 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 10 de la zone UB (paragraphe relatif au secteur de zone UBs).

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 11 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 11 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 11 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 11 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 11 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 11 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 11 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 11 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 11 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 11 de la zone UB.

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 12 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 12 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 12 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 12 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 12 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 12 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 12 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 12 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 12 de la zone 1AUu sont celles définies à l'article 12 de la zone UB.

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

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 13 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 13 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 13 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 13 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 13 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 13 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 13 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 13 de la zone UXa.

- Les règles qui s'appliquent à l'article 13 de la zone 1AUs sont celles définies à l'article 13 de la zone UB.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles s'appliquant aux différents secteurs de la zone 1AU correspondent aux règles des secteurs à vocation similaire de la zone U, tel que suivant :

- Les règles qui s'appliquent à l'article 14 des zones 1AUa, 1AUt1 et 1AUt2 sont celles définies à l'article 14 de la zone UC.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 14 de la zone 1AUd sont celles définies à l'article 14 de la zone UDa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 14 de la zone 1AUe sont celles définies à l'article 14 de la zone UE.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 14 de la zone 1AUx sont celles définies à l'article 14 de la zone UXa.
- Les règles qui s'appliquent à l'article 14 de la zone 1AUs sont celles définies à l'article 14 de la zone UB (paragraphe relatif au secteur de zone UBs).

CHAPITRE VIII – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole inconstructible qui comprend des secteurs Aa constructibles.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article A2.
- 1.2. Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de zonage :
 - la construction de sous-sol ;
 - l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.
- 1.4. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de zonage, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (réseaux et voiries).
- Les travaux ou aménagements à effectuer sur le barrage du Wolfartshoffen, visant à assurer la sécurité publique.
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- L'édification et la transformation de clôtures agricoles.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.
- L'installation d'éoliennes, pouvant servir à puiser de l'eau, d'une hauteur maximum de 8 mètres.

2.2. Dans les secteurs Aa :

Dans le cadre d'une exploitation agricole portant sur une surface au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si elles ne portent pas atteinte à la protection des eaux potables ;
- Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'activité d'exploitation. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants. La superficie cumulée de ces logements sera au maximum de 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).
- La création de structures d'accueil à la ferme à des fins non agricoles à condition que :
 - Les bâtiments existaient avant la date d'approbation du PLU.
 - la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
 - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. De plus, il devra être produit par le pétitionnaire un plan d'aménagement de ladite exploitation portant sur l'ensemble de la propriété et comprenant à la fois les bâtiments à construire, les réseaux et les plantations projetés. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants moyennant l'obtention d'une déclaration ou autorisation préalable :
 - les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres,
 - l'édification et la transformation de clôtures autour de l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation existantes, à condition que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article 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 nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, 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 ne produise la preuve d'un droit de passage pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RD 1062 est interdit, et les accès sur les autres RD peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.

Les chemins ruraux ou voies correspondant aux centuries repérées en zone C de la Z.P.P.AU.P. doivent être conservés en l'état et protégés.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Route Départementale 1062 : 35 m
- Route Départementale : 20 m
- Autre voie et chemins ruraux : 5 m

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

6.2. La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres. Ce recul est ramené à 6 mètres pour les bâtiments annexes.

6.3. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En secteur **Aa**, la distance comptée horizontalement au nu du mur du bâtiment à édifier 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Cette distance minimale est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zones U ou AU.

7.3. Pour les postes de transformation électriques d'une hauteur maximale de 3,5 mètres prise à l'égout de la toiture, la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives des fonds voisins sera uniformément ramenée à 0,80 m

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

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

En secteur **Aa**, sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être

inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres, sauf nécessité technique justifiée.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés verticalement par rapport au terrain naturel situé dans l'emprise de la construction.
- 10.2.** La hauteur maximale des éoliennes à usage agricole servant au pompage de l'eau est limitée à 6 mètres mesurés verticalement par rapport au terrain naturel.

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

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation autorisés en secteur Aa et respecter les préceptes suivants :
- Au sein de l'exploitation, les bâtiments devront être regroupés afin de former un ensemble homogène ; la distance entre deux constructions sera de 10 mètres maximum, sauf nécessité technique justifiée ;
 - Les teintes de toitures devront être de couleur rouge-brun ;
 - La couleur des murs des bâtiments évitera les teintes criardes et le blanc et seront uniformes ;
 - Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
 - Les toitures-terrasses sont interdites.
 - Les transformateurs auront une toiture deux pans avec des tuiles de couleur rouge-brun.

11.3. Clôtures :

- Une harmonie architecturale devra exister entre les clôtures autour de la maison d'habitation et/ou l'exploitation et les bâtiments agricoles ou de logement.
- Sinon les clôtures autorisées dans la zone seront des clôtures légères agricoles.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe au rapport de présentation.

La création de logements d'habitation liés à l'exploitation agricole induira la création de deux places de stationnement par logement.

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

- 13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.
- 13.2.** Les marges de recul seront aménagées en espaces verts.
- 13.3.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone Aa.

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

CHAPITRE IX – ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité de l'environnement, des sites et des paysages.

Elle comprend six secteurs :

- Ne pour la station d'épuration,
- Nf pour les espaces boisés,
- Nj pour des jardins familiaux en milieu urbain,
- Nl pour des équipements de loisirs légers,
- Nr pour le site de la réserve naturelle volontaire agréée,
- Nv pour la protection des vergers.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article N 2.
- 1.2. Dans les espaces soumis au risque d'inondation **de type 1** reportés au plan de règlement :
 - la construction de sous-sol ;
 - l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.
- 1.3. Dans les espaces soumis au risque d'inondation **de type 2** reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.
- 1.4. Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (réseaux et voiries), ainsi que les ouvrages nécessaires à la production et la distribution d'énergie et à la production, au traitement et à la distribution d'eau potable.
- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU

- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants si cela n'engendre pas des risques et des nuisances pour l'environnement
- L'édification et la transformation de clôtures agricoles.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces soumis au risque d'inondation de **type 1** reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- Dans les espaces soumis au risque d'inondation de **type 2** reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

2.2. Dans les secteurs Ne :

- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration.

2.3. Dans les secteurs Nf :

- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU.
- Constructions et installations liées à l'exploitation, à l'entretien et à l'animation pédagogique de la forêt.

2.4. Dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardins et les serres de culture.
- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU
- On entend par abri de jardins, une construction démontable en bois, sans fondations, servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne peut excéder 6 m² d'emprise et la hauteur totale 3 mètres, toiture en tuiles rouges-bruns à deux pans avec une pente de toiture comprise entre 15 et 45°.

2.5. Dans les secteurs NI :

- Les aires de jeux,
- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU
- Les abris de pêche d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² d'emprise,
- L'entretien et l'extension mesurée du club house existant et de ses dépendances actuelles.

2.6. Dans les secteurs Nr :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la sauvegarde, l'entretien, la gestion et la mise en valeur pédagogique du site classé en réserve naturelle volontaire agréée.
- L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU

2.7. Dans les secteurs Nv :

Les ruchers de surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise et 3 mètres de hauteur.

L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature limitée à 25% de la surface s'il n'y a pas création de nouveaux logements à la date d'approbation du PLU

Article 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 nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, 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 ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RD 1062 est interdit, et les accès sur le RD peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.

Les chemins ruraux ou voies correspondant aux centuries repérées en zone C de la Z.P.P.A.U.P. doivent être conservés en l'état et protégés.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Route Départementale 1062 : 35 m
- Route Départementale : 20 m
- Autre voie et chemins ruraux : 10 m

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

6.2. La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres.

6.3. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.

6.4. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport l'emprise ferroviaire est de 15 mètres.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Dans les secteurs N, la distance comptée horizontalement au nu du mur du bâtiment à édifier 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 7.2. Cette distance minimale est portée à 10 mètres par rapport aux limites séparatives en zone Nf.
- 7.3. Pour les postes de transformation électriques d'une hauteur maximale de 3,5 mètres prise à l'égout de la toiture, la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives des fonds voisins sera uniformément ramenée à 0,80 m.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans les secteurs **Ne, Nf et Ni**, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel. En cas d'extension, la hauteur maximale est limitée à la hauteur maximum du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Les équipements publics peuvent déroger à cette règle.
- 10.2.** Dans les secteurs **Nj et Nv**, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

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

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.** Les clôtures autorisées dans la zone seront des clôtures légères de type agricole ou forestier.
- 11.4. Dans le secteur Ne et Nf :**
- Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales.
 - Elles pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie vive ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2,5 mètres de haut.

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

En Ni, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination 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 à l'annexe du 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.

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

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ANNEXES

ANNEXE I : REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (**cas de la RD 1062, ancienne RN62**).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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.

ANNEXE 2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE 3 : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- Pour les constructions destinées à l'habitation (I) :

- Jusqu'à 60 m² de SHON : **2 places**
- Au-delà de 60 m² de SHON, par tranche complète ou entamée de 60 m² de SHON jusqu'à 180 m² de SHON : **1 place**
- Au-delà de 180 m² de SHON, par tranche complète ou entamée de 35 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 25 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées aux bureaux (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 40 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées au commerce (I) :

- 100% de SHON jusqu'à 300 m² **100 % SHON**
- Au-delà de 300 m² de SHON par tranche complète ou entamée de 15 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées à l'artisanat (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 25 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées à l'industrie (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 40 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôts (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 50 m² de SHON : **1 place**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (I) :

- Par tranche complète ou entamée de 40 m² de SHON : **1 place**

* : SHON = Surface Hors Œuvre Nette.

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.

(I) Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

ANNEXE 4 : DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

ANNEXE 5 : ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A

Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

TITRE I^{er} - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure¹ de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;

¹ Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA _{eq} (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA _{eq} (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure ¹
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

¹ Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance ¹	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction

¹ Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	<p>Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ; - en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit. 	<p>Pas de correction</p> <p>- 3dB (A)</p> <p>- 6 dB (A)</p>
Portion de façade masquée ¹ par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	<p>La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres <p>La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres 	<p>Pas de correction</p> <p>- 3dB (A)</p> <p>- 6dB (A)</p> <p>- 9dB (A)</p> <p>- 6dB (A)</p>
Façade en vue directe d'un bâtiment	<p>La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> - façade latérale² - façade arrière 	<p>- 3dB (A)</p> <p>- 6dB (A)</p>

¹ Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

² Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

Note du Moniteur :

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.