



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GRESSWILLER

REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le : 06/06/1988
Elaboration du PLU le : 30/03/2010

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 20 septembre 2021,

A Gresswiller,
Le 20 septembre 2021

le Maire,
Pierre THIELEN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I - ZONE UA.....	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	13
CHAPITRE III - ZONE UM.....	22
CHAPITRE IV – ZONE UX.....	27
CHAPITRE V - ZONE IAU.....	35
CHAPITRE VI - ZONE II AU.....	46
CHAPITRE VII - ZONE A.....	49
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	55
 ANNEXES.....	 61
 REGLES GENERALES D'URBANISME.....	 63
 DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	 64
 NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	 65
 ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	 67
 LISTE PLANTATIONS	 68

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRESSWILLER tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de GRESSWILLER approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 1988, modifié successivement par délibérations du Conseil Municipal du 23 juin 1997 et du 29 novembre 2004.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
La commune est notamment concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bruche approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 Novembre 2019.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de GRESSWILLER définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBb et UBc ;
- une zone urbaine UM réservée aux activités de l'établissement militaire,
- une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa et UXb ;
- une zone à urbaniser IAU qui comprend les secteurs IAUa, IAUb et IAUc aménageables sous conditions ;
- une zone à urbaniser IIAU qui comprend les secteurs IIAUa aménageables après modification du P.L.U. ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa,

- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Nf. Le secteur Nb compte un sous-secteur NbI.

4. Adaptations mineures

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

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment 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."

A GRESSWILLER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones sauf dans les zones A et N. En zones A et N, la reconstruction après sinistre n'est autorisée que pour les constructions ayant été régulièrement édifiées et pouvant assurer la défense incendie.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

En ce qui concerne l'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

8 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

9. Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ;
- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, si tel est le cas ces O.U.S. sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 Novembre 2019.

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de plus de 5 véhicules,
 - les dépôts de vieux matériaux portant atteinte à l'environnement et au paysage urbain et non compatibles avec le caractère de la zone,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - la réalisation de bâtiments destinés à l'aménagement de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur dimension et soumis ou non autorisation, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- I.5.** La création de nouvelles activités industrielles.
- I.6.** Toute construction au sein des espaces cultivés matérialisés au plan de zonage, à l'exception des piscines et des abris de jardin d'une emprise maximale cumulée de 20 m².

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux industriels existants dans la zone, s'il n'en résulte pas une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée selon la ligne des constructions existantes, à l'exception des bâtiments annexes et des éventuelles constructions en 2^{ème} ligne qui pourront s'implanter en recul de cet alignement.

Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Bruche et du Canal de la Bruche. Toutefois, pour les constructions existantes édifiées à une distance moindre, la reconstruction, la transformation et l'extension limitée des bâtiments sont autorisées.

Sauf en cas de transformation ou reconstruction de bâtiments existants, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux autres cours d'eau et ruisseaux.

6.3. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat ou d'activités devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 7 mètres.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 3,5 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus en UA 7.1. et UA 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser la hauteur sur limite séparative.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées :

- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;
- en présence d'un Schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul, le bâtiment à construire pourra, par exception, être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les aménagements de toiture sont autorisés ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 m ;
- dans le cas des installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant. A l'égout du toit, cette hauteur est fixée à 7 mètres.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres, sauf en cas de transformation, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public. Les constructions nouvelles, les transformations et extensions de bâtiments existants présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°. Toutefois, des adaptations (pentes plus faibles, toitures-terrasses) sont admises pour certains éléments du bâti.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein ou panneaux de bois plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain devront rester compatibles avec la topographie de la parcelle et celle des parcelles voisines.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 Novembre 2019.

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de plus de 5 véhicules,
 - les dépôts de vieux matériaux portant atteinte à l'environnement et au paysage urbain et non compatibles avec le caractère de la zone,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - la réalisation de bâtiments destinés à l'aménagement de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur dimension et soumis ou non à autorisation, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- I.5.** La création de nouvelles activités industrielles.
- I.7.** Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Dans le secteur **UBb** les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités de sports et loisirs ainsi que le logement nécessaire à la surveillance et au gardiennage du site.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Au-delà de 4 logements à desservir, la largeur de voirie devra être d'une emprise au minimum de 5 mètres.

3.3. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Tout accès direct à la RD 1420 est interdit.

Les accès par les chemins ruraux et d'exploitation extérieurs à la zone UB sont interdits.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

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

6.1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- En recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure. Par ailleurs, pour les constructions existantes, implantées à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, des extensions en prolongement du plan de façade sur rue sont autorisées. Enfin, les garages ou stationnement sous forme d'abri couvert peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, à condition que les travaux effectués n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments.
- En recul d'au moins 2,5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, sur la section de la rue des Vosges matérialisée au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières". Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 2,5 mètres par rapport à cet alignement. Les garages ou stationnement sous forme d'abri couvert peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.3. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat ou d'activités devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.4. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition :

- que leur longueur cumulée sur un seul côté de la parcelle ne dépasse pas 10 mètres et 14 mètres sur 2 côtés consécutifs. Leur hauteur sur limite séparative est limitée à 3,50 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres ;
- que le bâtiment à construire ne soit pas implanté vis à vis d'un bâtiment à usage d'habitation existant respectant le prospect défini à l'article UB 7.1. ou implanté en retrait par rapport à la limite parcellaire.

7.3. Dans le secteur **UBc** exclusivement, les constructions peuvent s'établir sur limite séparative, ou en recul des limites séparatives d'une distance supérieure à 1 mètre. Dans le cas où une construction est édifiée à moins de 2,50 mètres de la limite séparative ou sur limite, la hauteur de cette construction ne pourra pas dépasser 2,50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1., UB 7.2. et UB 7.3. :

- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, des constructions peuvent lui être adossées sans en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite séparative ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8** ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 0,8 m ;
- dans le cas des installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

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

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

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Pour les constructions situées le long de la section de la rue des Vosges, matérialisée au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières", il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 10 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. En outre, à l'égout du toit, la hauteur est limitée à 7 mètres. En cas de toiture-terrasse, la hauteur du bâtiment est limitée à 7 mètre à la base de l'acrotère.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 10 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Dans le secteur **UBb**, au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public. Les constructions nouvelles, les transformations et extensions de bâtiments existants présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant son interdites.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres. Toutefois, en cas de mur plein, la hauteur est limitée à 1 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants et pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

En secteur **UBb**, les aires de stationnement créées intégreront au minimum 2 emplacements réservés au transport collectif et des emplacements en nombre suffisant réservés aux cycles.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans toute la zone

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure à 20 % de la surface du terrain.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

Dans le secteur UBb

- 13.4.** Le long de la RD 1420, les espaces libres situés dans la marge de recul seront aménagés en espaces-verts. Ils pourront comporter des bassins de rétention des eaux pluviales, ou tout autre dispositif technique analogue, et des voies de circulation.
Ces espaces seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets d'arbres à base d'essences fruitières ou feuillues. Les résineux sont interdits.
- 13.5.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une barquette végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- 13.6.** Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.7.** Une superficie minimum de 25% du terrain d'opération sera réservée à l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.

CHAPITRE III - ZONE UM

Articles

UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs,
- I.2.** Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UM 2 ci-dessous,
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - la réalisation de bâtiments destinés à l'aménagement de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur dimension et soumis ou non à autorisation, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

UM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les constructions, équipements et installations nécessaires ou liées à l'activité de l'établissement militaire ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif.
- 2.2.** Les constructions destinées à des logements de fonction ou de gardiennage ou à l'hébergement, nécessaires ou liées au fonctionnement de l'établissement militaire,

UM 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UM 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées au cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

UM 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

6.1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait des voies publiques, à une distance minimale de 3 mètres.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat ou d'activités devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

Par rapport aux limites avec la zone UB, la règle est la suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de la zone UB 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 3 mètres ($L = H \geq 3$ mètres).

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

Les accès des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir accéder en tous points nécessaires.

UM 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UM 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, comptés à partir du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs techniques.

10.1.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UM 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

UM 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

UM 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en espace vert .

CHAPITRE IV – ZONE UX

La zone UX est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 Novembre 2019.

Articles

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP ,
- En zone B du périmètre de protection rapproché du captage, AEP, la création de forages ou de captages de sources non utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation publique,
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article UX 2.
- Les habitations légères de loisir.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol qu'ils soient soumis ou non à réglementation, sauf ceux visés à l'article UX 2.
- Les activités à vocation exclusive de commerce de détail et de grandes surfaces.

UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone **UX** sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- Les activités commerciales limitées et liées aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées.

- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les logements de service à raison d'un logement par établissement à condition :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
 - qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent,
 - que la surface hors oeuvre nette par logement soit limitée à 150 m².
 - les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises. En zone B du P.P.R, ils devront respecter les prescriptions de la D.U.P. concernant le forage d'eau potable.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2 Dans le secteur **UXb**, sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif et exclusivement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la station-service.

UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UX 3.1.** ci-dessus. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs à la RD 1420 sont interdits sauf dans le secteur **UXb**.

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

En ce qui concerne la zone UX située à l'Ouest du ban communal et le secteur UXb, les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et tout particulièrement à celle relative à la protection du captage d'eau potable le cas échéant.

Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions

fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- En recul d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, à condition que les travaux effectués n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Toutefois, pour les constructions existantes édifiées à une distance moindre, la reconstruction, la transformation et l'extension limitée des bâtiments sont autorisées.

6.3. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.4. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

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

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UX 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Au sein du secteur **UXa**, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas dépasser celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié dont la teinte devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Dans le secteur **UXa**, les nouvelles constructions devront tenir compte de la valeur patrimoniale des bâtiments existants.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, le long de la RD 1420. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

11.4. Enseignes et pré-enseignes

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes se rapportant à l'activité des constructions autorisées. Les enseignes et pré-enseignes feront partie du bâtiment sans pouvoir excéder le 1/5ème de sa hauteur. La hauteur d'implantation ne pourra dépasser la hauteur de l'acrotère ou de la façade du bâtiment. Elles devront en outre respecter la réglementation les concernant.

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Dans ces superficies sont comprises les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres liés aux opérations de chargement ou de déchargement des véhicules qui devront s'effectuer à l'intérieur de la propriété.

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.

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisies parmi les essences fruitières ou feuillues. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2.** Le long de la RD 1420, les espaces libres situés dans la marge de recul seront aménagés en espaces verts en pleine terre. Les dépôt et stockages y sont interdits.

Ces espaces seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets d'arbres à base d'essences fruitières ou feuillues. Les résineux sont interdits.

- I3.3.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une banquette végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- I3.4.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un au minimum pour quatre places.
- I3.5.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

CHAPITRE V - ZONE IAU

Articles

IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article IAU 2. et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP.
- Dans le secteur IAUe,
 - les activités, occupations et utilisations du sol non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP et notamment les forages et de captages de sources non utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation publique
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

IAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles IAU 2.2., IAU 2.3. et IAU 2.4.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'extension des bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités et constructions admises. En zone IAUe, ils devront respecter les prescriptions de la DUP concernant le forage d'eau potable.

2.2. Dans les secteurs **IAUa**, **IAUb** et **IAUc**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, de service et d'artisanat, les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 0,5 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,5 ha pour les secteurs **IAUa** et **IAUc**. Le secteur **IAUc** rue des Eglantines devra faire l'objet d'un aménagement global cohérent portant sur l'ensemble du secteur, sans création de terrains enclavés.
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha pour le secteur **IAUb**,
- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les articles IAU 3 à IAU 14 ci-après sont applicables.

De plus, dans le sous-secteur **IAUa1**, les constructions futures devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les sous-sols sont interdits,
- La dalle du rez-de-chaussée devra se situer à un niveau supérieur à celui de la rue des Acacias.

2.3. Dans le secteur **IAUe**, sous réserve d'être conforme à la réglementation relative à la protection du captage d'eau potable, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, d'équipements collectifs et les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire à la surveillance et au gardiennage du site, à condition :

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que toute opération d'aménagement porte sur l'intégralité du secteur situé le long de la RD 1420 ;
- que les activités ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;

- que les locaux à usage d'habitation, dans la limite de un logement par établissement, soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent, et que la surface hors œuvre nette par logement soit limitée à 150 m² ;
- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les règles figurant aux articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

IAU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres dans les secteurs **IAUa** et **IAUb**.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction. Tout accès direct sur la RD 1420 est interdit.

IAU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Sauf pour les maisons individuelles, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

IAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Au sein des secteurs **IAUa**, **IAUb** et **IAUc**, la réalisation des opérations ne pourra entraîner la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

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

6.1. Voies routières

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- A l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420 et de 25 mètres de l'axe de la RD 717.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

IAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs IAUa, IAUb et IAUc

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).
- 7.2.** Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres ;
- 7.3.** En outre, l'implantation sur limite séparative est également possible dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.
- 7.5.** Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

- 7.6.** Dans le secteur **IAUb**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite de la zone **UB** limitrophe qui en est le plus rapproché sera égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres ($L = H/2 \geq 6$ mètres).

Dans le secteur IAUE

- 7.6.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

Dispositions applicables aux secteurs IAUA, IAUb, IAUC et IAUE

- 7.7.** Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 0,8 m ;

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

Dans le secteur IAUE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

IAU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain en secteurs **IAUA**, **IAUC** et **IAUb**. En secteur **IAUE**, il n'est pas fixé de règle.

IAU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Dans les secteurs **IAUA** et **IAUb**, au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 10 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération. En outre, à l'égout du toit, la hauteur est limitée à 7 mètres. En cas de toiture-terrasse, la hauteur du bâtiment est limitée à 7 mètre à la base de l'acrotère.
- 10.2.** Dans le secteur **IAUC**, au faîte du toit, la hauteur maximum est limitée à 8 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération.

- 10.3.** En secteur **IAUe**, la hauteur totale des bâtiments est limitée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.5.** Dans les secteurs soumis à des risques de remontée de nappe, le niveau de plancher inférieur ne pourra être situé en-dessous du niveau du terrain naturel préexistant.

IAU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les secteurs IAUa, IAUc et IAUb

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les immeubles présentant des longueurs de façade importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Leur hauteur totale est

limitée à 2 mètres. Toutefois, en cas de mur plein, la hauteur est limitée à 1 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants et pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi liste de plantations recommandées figurant en annexe.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Dans le secteur IAUe

11.6. Bâtiments

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié dont la teinte devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Par ailleurs, le traitement architectural de toute nouvelle construction respectera les prescriptions suivantes :

- l'usage de matériaux uniques en façade à l'exclusion des éléments de modénature ou de menuiserie ;
- l'usage de matériaux naturels ou de parement à moins que les parties extérieures des constructions soient crépies ou enduites ;
- l'usage de coloris neutres, les teintes vives ou le blanc en parement de façades sont proscrits ;
- l'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction, les tuiles et les couvertures à fortes pentes sont interdites.

11.7. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les dépôts en façade le long des RD 1420 et 717 sont interdits. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.8. Clôtures

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

Dispositions applicables aux secteurs IAUa, IAUc, IAUb et IAUe

11.9. Enseignes et pré-enseignes

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes se rapportant à l'activité des constructions autorisées. Les enseignes et pré-enseignes feront partie du bâtiment sans pouvoir excéder le 1/5ème de sa hauteur. La hauteur d'implantation ne pourra dépasser la hauteur de l'acrotère ou de la façade du bâtiment. Elles devront en outre respecter la réglementation les concernant.

IAU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

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

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.

Dispositions particulières

Les aires de stationnement réalisées dans les secteurs **IAUb** et **IAUe** devront être aménagées aux conditions de l'article AUI3

IAU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions applicables aux secteurs IAUa, IAUc et IAUb

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 25% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.4.** Dans le secteur **IAUa** contigu au Canal de la Bruche, il devra être réalisé un espace public sous la forme d'une coulée verte, support d'un cheminement piétonnier, réalisée le long canal sur une profondeur minimale de 4 mètres.

Dispositions applicables au secteur IAUb

- 13.5.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une banquettes végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- 13.6.** Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

Dispositions applicables au secteur IAUe

- 13.7.** Le long de la RD 1420 et de la RD 717, les espaces libres situés dans les marges de recul seront traités en espaces verts en pleine terre. Les dépôts et

stockages y sont interdits. Ces espaces verts seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets à base d'essences fruitières ou feuillues. Les conifères sont interdits.

- 13.8.** La réalisation du giratoire sur la RD 717 sera conditionné par l'aménagement d'écrans végétaux denses et/ou de talus paysagers en partie Sud.
- 13.9.** Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

CHAPITRE VI - ZONE II AU

Articles

IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article IIAU 2 et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles IIAU 2.2, et IIAU 2.3.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'extension des bâtiments existants.
- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, d'activités sous certaines conditions, de service, les aires de stationnement après modification ou révision du P.L.U., à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

IIAU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Néant

IIAU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant

IIAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

IIAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en retrait d'un mètre de la limite séparative.

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

Néant

IIAU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

IIAU 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant

IIAU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant

IIAU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant

IIAU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant

CHAPITRE VII - ZONE A

La zone A est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 Novembre 2019.

Articles

A I : Occupations et utilisations du sol interdites

I.1. Toute constructions, installations et utilisations du sol soumises ou non à permis ou à déclaration autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et non conformes à la réglementation des périmètres de protection des captages AEP, notamment :

En zone A et B du P.P.R. :

- la création ou l'extension de bâtiments d'élevage ou d'engraissement
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées
- la création de mares
- la création de forages ou captages de sources non utilisées pour la production d'eau destinées à la consommation publique
- le stockage d'engrais organique ou de synthèse destiné à la fertilisation des sols.

En zone A du P.P.R. :

- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ou au gibier,
 - l'implantation du transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, sauf pour les habitations existantes
 - le stockage de matières fermentescibles et susceptibles d'altérer la qualité des eaux (lisiers, purins, jus d'ensilage, eaux résiduelles des logements des animaux, boues de station d'épuration...)
 - La construction de voies de communication
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
 - Toute construction au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.

- La reconstruction après sinistre pour les constructions n'ayant pas été régulièrement édifiées et pour celles, même régulièrement édifiées, ne pouvant assurer la défense incendie.

I.2. Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.

I.3. Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article I30-I du Code de l'Urbanisme.

I.4. Les boisements par plantations.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** sont admis sous réserve du respect des réglementations portant sur les zones inondables et le captage AEP :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **A II**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les abris de pâture, entièrement ouvert au moins sur un côté, de conception légère, d'aspect traditionnel et à condition que leur emprise n'excède pas 20 m² sous réserve d'être situé hors de la zone inondable de type I et hors du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone;
- les ouvrages, équipements et installations d'initiative publique et nécessaires à l'exploitation des eaux souterraines en vue de la production et de la distribution d'eau potable,

2.2. **En dehors de la zone A du périmètre de protection rapprochée du captage**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole à proximité des bâtiments agricoles déjà existants ainsi que l'extension de la maison d'habitation présente, sans création de logement supplémentaire, à condition :

- qu'il soit justifié de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone

- de respecter la réglementation relative aux zones

En zone A du périmètre de protection rapprochée du captage, les extensions des habitations existantes dans la limite de 20% de la SHON existante en décembre 2005.

2.3. Dans le secteur Aa :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole suivantes :
 - les constructions destinées au stockage du fourrage, à l'entreposage de matériel et à des abris pour animaux, à condition qu'il soit justifié de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans ce secteur;
 - l'extension de la construction existante destinée à l'activité équestre, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification N° I du PLU,
 - la création d'un logement nécessaire à l'activité agricole existante, à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment existant et que sa surface de plancher n'excède pas 120 m².

2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

A 3 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Tout accès direct à la RD 1420 est interdit.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante par rapport aux voies :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1420 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 217 ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et chemins ruraux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux ruisseaux et fossés et 6 mètres par rapport aux berges de la Magel, de la Bruche et du Canal de la Bruche.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ($L = H/2 \geq 4$ mètres).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture visés à l'article A 2.I. ne pourra excéder 20 m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 10 mètres. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures.

10.3. La hauteur des abris de pâture visés à l'article A 2.I. ne pourra dépasser 3 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

En outre, les façades des bâtiments d'activité devront présenter au moins partiellement un bardage bois ou rappelant l'aspect du bois par sa couleur et sa texture et les toitures une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

11.2. Autres constructions

Les extensions ou transformations de bâtiments existants devront par leur traitement contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage.

11.3. Clôtures

Les clôtures seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Par ailleurs, les clôtures devront être perméables aux déplacements d'espèces à faible rayon d'action comme le Hérisson et les insectes marcheurs.

Les haies droites hautes et masquantes à base de résineux sont interdites.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas réglementées.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les cortèges végétaux accompagnant la Bruche et le Schweinaegertbaechlein sont classés au titre de l'article L130-I du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VIII - ZONE N

La zone N est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 Novembre 2019.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits :

I.1. Toute constructions, installations et utilisations du sol soumises ou non à permis ou à déclaration autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf dans le secteur **Nc**.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et non conformes à la réglementation des périmètres de protection des captages AEP, notamment :

En zone A et B du PPR :

- La création de mares
- la création de forages ou captages de sources non utilisées pour la production d'eau destinées à la consommation publique

En zone A du PPR

- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ou au gibier
 - l'implantation du transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, sauf pour les habitations existantes
 - les constructions nouvelles de toutes natures, autres que celles autorisées au N2.1 et N2.3,
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
 - Toute construction au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.

I.2 La reconstruction après sinistre pour les constructions n'ayant pas été régulièrement édifiées et pour celles, même régulièrement édifiées, ne pouvant assurer la défense incendie, sauf dans les secteurs **Na, Nb, Nc** et le sous-secteur **Nb1**.

- I.3.** Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- I.4.** Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-I du Code de l'Urbanisme.
- I.5.** Les plantations de résineux dans les secteurs **Na, Nb, Nc** et **Nd**.
- I.6.** Toute construction nouvelle et tous travaux et occupation du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des milieux naturels et semi-naturels présents au sein du secteur **Nd** recouvrant la colline du Wurmberg, repérée au plan de zonage comme "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone **N** sont admis :
 - l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article N 11,
 - les installations et travaux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers,
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**. En zone B du P.P.R., ils devront respecter les prescriptions de la D.U.P. concernant le forage d'eau potable
 - l'extension limitée de la maison forestière de Wangenhart et de la construction située à l'extrémité de la rue du Muguet ainsi que l'édification d'annexes à proximité du corps principal d'habitation.
 - les constructions et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, excepté en zone A du P.P.R.
 - les installations et ouvrages nécessaires à la chasse à condition d'être réalisés en bois, excepté en zone A du P.P.R.
- 2.2.** Dans le secteur **Na**, les équipements, constructions et installations, strictement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement ;
 - du secteur de sport et de loisirs ;

- des étangs de pêche. Toutefois, dans le secteur Na Est figurant en zone inondable à risque élevé ne pourra être édifié et de manière non cumulable qu'un bâtiment supplémentaire de 100 m² d'emprise. Dans ce secteur sont également admis les travaux sur le bâtiment existant.

2.3. Dans le secteur **Nb**, l'aménagement, la transformation, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la Surface de plancher existante à la date de décembre 2005.

Dans le sous-secteur **NbI**, l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants, lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveau logement dans la limite de 20% de la S.H.O.N existante à la date de décembre 2005.

2.4. Dans le secteur **Nc**, les équipements, constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du terrain de camping existant.

2.5. Dans le secteur **Nf**, les abris de jardins d'emprise maximum 9 m² et de hauteur maximum 2,5 mètres.

2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Tout accès direct à la RD 1420 est interdit.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En cas de possibilité de raccordement sur le réseau public d'eau potable et d'assainissement, le branchement des constructions sur ces réseaux devra être effectué.

Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante par rapport aux voies :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 1420 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 217 ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies, chemins ruraux et chemins forestiers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport aux ruisseaux et fossés et 6 mètres par rapport aux berges de la Magel et de la Bruche.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ mètres).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **Na** Est, l'emprise maximale d'un bâtiment supplémentaire unique ne peut excéder 100 m².

Dans le secteur **Nf**, l'emprise maximale des abris de jardin est limitée à 9 m².

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 6 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur absolue doit être mesurée au milieu de la façade principale.

10.2. Toutefois, en secteur **Nb** et dans la zone **N** "stricte", cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement, reconstruction ou transformation de bâtiments existants, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.3. Dans le secteur **Na**, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

10.4. Dans le secteur **Nf**, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

10.5. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage. Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Par ailleurs, les clôtures devront être perméables aux déplacements d'espèces à faible rayon d'action comme le Hérisson et les insectes marcheurs.

Les abris de jardin admis en secteur **Nf** devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le cortège végétal accompagnant le Schweinaegertbaechlein est classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations de résineux sont interdites dans les secteurs **Na, Nb, Nc** et **Nd**. Dans ces secteurs, les plantations devront privilégier les essences champêtres, fruitières ou feuillues.

La colline du Wurmberg, occupant le secteur **Nd**, est repérée comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	63
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	64
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	67
LISTE PLANTATIONS	68

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER (S.P.)

Article R111-22

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-I du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat Normes établies selon la SP (Surface de Plancher) :

- jusqu'à 200 m² de SP : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de SP entamée ;
- Au-delà de 200 m² de SP, il sera rajouté 1,5 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur, par tranche de 70 m² de SP entamée. Il est également exigé un local facilement accessible destiné au stationnement des deux roues.

Normes établies selon le nombre de logements

- studio, 2 pièces, 3 pièces : 2 places/logement
- 4 pièces et plus : 3 places/logement

Il est également exigé un local facilement accessible destiné au stationnement des deux roues.

- | | |
|---|---|
| - foyer de personnes âgées | : 3 pl/10 chambres |
| - commerces isolés | : 60% de la SP. minimum 2 places |
| - centres commerciaux de plus de 2.000 m ² | : 100 % SP + places de livraison (100 m ² minimum) |
| - marchés | : 60 % SP + places aux véhicules des commerçants |
| - bureaux | : 60 % SP |
| - ateliers, dépôts | : 10 % SP |
| - cliniques | : 60 % SP |
| - hôpitaux | : 40 % SP |
| - hôtels, restaurants | : 60 % SP |
| - salles de spectacles | : 2 pl/10 personnes |
| - salles de réunions | : 2 pl/10 personnes |
| - cultes | : 1 pl/15 personnes |
| - stades : entraînement | : 10 % emprise |
| spectacles | : 1 pl/10 personnes |
| - piscines, patinoires | : 100 % emprise |

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux

- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 secondaire
 supérieur : 1 pl/7 élèves

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.

LISTE PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Buddleia
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Cognassier du Japon
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	Genévrier	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir		Viburnum
Viorne lantane	Vigne		Weigélia
Viorne obier			