



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**AVOLSHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le 19/10/2007

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 12 mars 2024,

A Avolsheim,  
le 12 mars 2024

Le Maire,  
GEHIN Pascal



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

67210 OBERNAI





# **COMMUNE D'AVOLSHEIM**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REGLEMENT**

#### **SOMMAIRE**

<b>Titre I</b>	<b>Dispositions générales</b>
<b>Titre II</b>	<b>Règlement applicable aux zones urbaines (UA, UB, UE)</b>
<b>Titre III AUx, IIAU)</b>	<b>Règlement applicable aux zones d'urbanisation future (AU,</b>
<b>Titre IV</b>	<b>Règlement applicable aux zones agricoles (A)</b>
<b>Titre V</b>	<b>Règlement applicable aux zones naturelles et forestières (N)</b>

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'AVOLSHEIM du Département du Bas-Rhin.

#### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
- 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
- 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4) L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux constructions et installations à proximité des routes et autoroutes.
- 5) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- 6) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
- 7) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

##### **II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :**

- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
- 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- 3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### ***Les zones urbaines :***

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres I, II et III du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA qui est divisée en 4 secteurs :  
le secteur UA1,  
le secteur UA2,  
le secteur UA3,  
le secteur UA4,
- la zone UB qui est divisée en 3 secteurs :  
le secteur UB1,  
le secteur UB2,  
le secteur UB3,
- la zone UE.

#### ***Les zones à urbaniser :***

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres I, II et III du titre III du présent règlement sont :

- la zone AU qui possède 2 secteurs : AU1 et AU2,
- la zone Aux,
- la zone IIAU qui possède 2 secteurs : IIAU1 et IIAU2.

#### ***Les zones agricoles :***

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Cette zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- la zone A divisée en deux secteurs : A1 et A2.

#### ***Les zones naturelles et forestières :***

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est :

- la zone N divisée en deux secteurs : N1 et N2.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

## **ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II**

Le présent règlement s'applique :

- aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **ARTICLE 6 : DEFINITIONS**

### **1. Le COS : coefficient d'occupation du sol**

Le COS est le rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale des constructions autorisées sur une unité foncière d'assiette et la surface de cette unité foncière.

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

#### **I. CARACTERE DE LA ZONE UA**

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UA1 qui correspond au Bas-village ;
- le secteur UA2 qui correspond au Haut-village ;
- le secteur UA3 qui couvre les jardins à l'arrière du secteur UA2 ;
- le secteur UA4 près du carrefour des Quatre-Vents.

Dans le secteur UA3, certaines parties sont soumises au risque d'inondation de la Bruche : elles sont repérées au plan par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après, à l'exception de celles visées à l'art. 2 :**

Dans tous les secteurs :

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine ;
2. Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert ;
  - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
3. Les ouvrages et travaux suivants :
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol ;
4. L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
5. L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
6. Les carrières, gravières et étangs ;
7. Les démolitions non autorisées.

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

**Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

Dans la zone inondable, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable des terrains.

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

### **ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.



## **II. Réseaux d'assainissement**

### **1. Eaux usées**

#### **1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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

### **2. Eaux pluviales**

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

## **III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

#### **Dispositions générales**

##### ***Dans les secteurs UA1, UA2 et UA3 :***

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ou suivant la ligne des constructions voisines existantes.  
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
2. Si la construction est implantée à l'alignement, des éléments d'architecture tels que débord de toiture et balcons peuvent être placés en saillie sur la rue.

##### ***Dans les secteurs UA4 :***

Les constructions nouvelles doivent être édifiées entre 0 et 5 mètres de l'alignement de la rue.

## **Dispositions particulières**

1. Constructions après démolition : dans le cas d'une construction intervenant après une démolition et pour respecter l'ordonnancement du paysage bâti, une implantation pourra être imposée, notamment une implantation identique à celle de l'édifice démoli.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas :
  - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ;
  - en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre ;
  - s'il existe déjà une construction implantée sur rue : dans ce cas, les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'arrière selon les règles de l'article 7UA.

## **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

## **III Cas des cours d'eau**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.  
Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations publiques destinées à la valorisation du cours d'eau.
2. Dans le secteur UA3, toute construction nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 20 mètres à compter de la berge du cours d'eau (recul indiqué au plan de zonage).

## **IV Cas des fossés**

Pour permettre le fonctionnement ou la remise en état des fossés, un recul de 2 mètres par rapport aux berges pourra être imposé pour les constructions.

## **ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I. Dispositions générales**

#### ***Dans le secteur UA1 :***

A moins que la construction nouvelle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### ***Dans le secteur UA2 :***

Sur une profondeur minimale de 12 mètres à partir de la rue ou de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

A défaut, elles doivent être implantées au moins sur une limite, et la continuité peut être assurée, sur un tiers au plus du linéaire sur rue, par un mur ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur.

Dans ce cas, tout point du bâtiment à construire doit être au moins distant de 3 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

A l'arrière de cette première ligne de construction par rapport à la rue, les constructions doivent être implantées comme suit : à moins que la construction nouvelle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dans les secteurs UA3 et UA4 :**

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

**Dans tous les secteurs :**

Les constructions peuvent également être implantées en léger retrait par rapport aux limites séparatives sans être soumises aux règles de prospect énoncées ci-dessus ci ceci ne crée pas de disfonctionnement au vu des constructions existantes sur le fond voisin.

S'il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en léger retrait au droit du bâtiment à édifier, l'implantation en léger retrait pourra être imposée.

## **II. Dispositions particulières**

1. Reconstruction ou implantation à l'identique :
  - une construction nouvelle peut être édifiée sur l'implantation exacte d'une construction ancienne démolie depuis moins de deux ans ;
  - dans le cas d'une construction intervenant après une démolition et pour respecter l'ordonnancement du paysage bâti, une implantation pourra être imposée, notamment une implantation identique à celle de l'édifice démolé.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
3. Les dispositions générales ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

### **ARTICLE 8 UA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UA1 :**

- L'emprise au sol des constructions est de 50% maximum pour les terrains de superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>. En cas d'emprise au sol existante supérieure, cette dernière pourra être maintenue mais pas augmentée.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les terrains de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> et pour les terrains occupés par des exploitations agricoles.

**Dans les secteurs UA2, UA3, UA4 :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la chaussée au droit du terrain.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **I. Dispositions générales**

#### ***Dans le secteur UA1 :***

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.
3. Ces hauteurs peuvent toutefois être réduites pour s'harmoniser avec des constructions adjacentes existantes moins élevées.

#### ***Dans les secteurs UA2 et UA4 :***

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres.
3. Ces hauteurs peuvent toutefois être dépassées pour s'harmoniser avec des constructions adjacentes existantes plus élevées.

#### ***Dans le secteur UA 3 :***

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 4 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 8 mètres.

### **II. Dispositions particulières**

#### ***Dans tous les secteurs :***

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

1. aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
2. en cas de reconstruction dans son volume et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

## ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toute partie extérieure d'une construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux finis ou de parement.

## ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### II. Normes de stationnement

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>
Pour les constructions à usage d'habitation	
• pour chaque logement	2
Pour les constructions à usage de bureaux	
• pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
Pour les constructions à usage commercial	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
• par chambre	1
• pour 10 places	2
Pour les constructions à usage d'activités	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON (1)	1
Pour les équipements exceptionnels	
• les équipements exceptionnels non précisés ci-dessus devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

### III. Dispositions particulières

Lorsque les conditions physiques de la parcelle rendent impossible la réalisation des stationnements selon les normes ci-dessus, le pétitionnaire peut remplir ses obligations :

- soit en les réalisant ou les acquérant dans un parc privé ou public situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 150 mètres.

## **ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dans le secteur UA3 :***

Cinquante pour cent au moins de la superficie du terrain doit être planté et aménagé en espace vert, les deux tiers au moins d'un seul tenant.

### ***Dans les autres secteurs :***

Non réglementé.

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

## **ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### ***Dans les secteurs UA2 et UA4 :***

Le COS est fixé à 0,8.

### ***Dans le secteur UA1 :***

Il n'est pas instauré de COS.

### ***Dans le secteur UA3 :***

Le COS est fixé à 0,3.

### ***Bâtiments existants réhabilités :***

2. Nonobstant le COS fixé sur un secteur et pour favoriser la conservation de la morphologie urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée sans limite de densité.
3. Sont ici définies comme réhabilitation les opérations suivantes :
  - l'aménagement, le changement de destination des bâtiments existants,
  - la reconstruction dans la même implantation et le même gabarit de bâtiments démolis,
  - les projets associant sur un même terrain des bâtiments existants réhabilités et des parties nouvelles, si l'emprise au sol des parties nouvelles n'excède pas 30% de l'emprise totale des bâtiments existants réhabilités.

---

## **CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

### **I. CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UB1 correspond à l'ensemble des secteurs d'habitat diffus du village ;
- Le secteur UB2 correspond au site « Trau » en bordure de la Bruche ;
- Le secteur UB3 correspond au lotissement du Dompeter.

Dans la zone UB, certaines parties sont soumises au risque d'inondation de la Bruche : elles sont repérées au plan par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après, à l'exception de celles visées à l'art. 2 :

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine ;
2. Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert;
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
3. Les ouvrages et travaux suivants :
  - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
4. L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
5. L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
6. Les carrières, gravières et étangs.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

Dans la zone inondable, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable des terrains.

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

### **ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voirie desservant une opération de plus de deux logements devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.
3. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.



## **II. Réseaux d'assainissement**

### **1. Eaux usées**

#### **1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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

### **2. Eaux pluviales**

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

## **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UB : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes (garages, stockages, rangements d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage comptés à partir du niveau fini moyen de la chaussée) qui peuvent être implantées de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article ;
- en cas de reconstruction dans le même gabarit et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

## **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

## **III Cas des cours d'eau**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
  - 6 mètres des berges des cours d'eau dans les secteurs UB1 et UB3 ;
  - 4 mètres dans le secteur UB2.
2. Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations publiques destinées à la valorisation du cours d'eau.

## **ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I. Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **II. Dispositions particulières**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

## **ARTICLE 8 UB : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul :**

1. Dans les secteurs UB1 et UB3, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la chaussée au droit du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur

est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. Dans le secteur UB2, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la piste cyclable existante au droit du terrain.
3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

## **I. Dispositions générales**

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à :
  - 6 mètres dans les secteurs UB1 et UB2 ;
  - 4 mètres dans le secteur UB3.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à :
  - 11 mètres dans les secteurs UB1 et UB2 ;
  - 10 mètres dans le secteur UB3.

## **II. Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

1. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
2. En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

# **ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## **I. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

## **II. Dispositions particulières**

1. Toute partie extérieure d'une construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux finis ou de parement.
2. Remblais : les mouvements de terrains et remblais permettant l'accès à un rez-de-chaussée surélevé sont interdits.
3. Clôtures : les clôtures qui seront érigées entre domaine public et privé auront une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2 mètres et leur aspect devra s'inspirer des clôtures voisines.
4. Dans le secteur UB3, les constructions seront constituées de volumes simples, couverts de toitures à deux pans et pignons de pentes comprises entre 45° et 52° ; les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur uniforme de 1,60 mètre.

## ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### II. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Pour les constructions à usage d'habitation :	
• pour chaque logement (UB1 et UB3 )	2
• pour chaque logement (UB2)	2,5 (1)
Pour les constructions à usage de bureaux	
• pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
Pour les constructions à usage commercial :	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
• par chambre	1
• pour 10 places	4
Pour les constructions à usage d'activités :	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON (2)	1
Pour les équipements exceptionnels	
• les équipements exceptionnels non précisés ci-dessus devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Dont la moitié au moins dans les bâtiments.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

### III. Dispositions particulières

Lorsque les conditions physiques de la parcelle rendent impossible la réalisation des stationnements selon les normes ci-dessus, le pétitionnaire peut remplir ses obligations :

- soit en les réalisant ou les acquérant dans un parc privé ou public situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 150 mètres.

## ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Quinze pour cent au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Dans les secteurs UB1 et UB3**

Le COS est fixé à 0,5.

##### **Dans le secteur UB2**

Le COS est fixé à 0,8.

---

## **CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

---

### **I. CARACTERE DE LA ZONE UE**

La zone UE est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone a vocation à accueillir des occupations et utilisations du sol d'intérêt général et compatibles avec les installations existantes (terrain de foot, club-house, terrains de loisirs).

La zone UE est soumise au risque d'inondation de la Bruche : secteur inondable repéré au plan par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après, à l'exception de celles visées à l'art. 2 :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de service, d'équipement ;
2. Les constructions à usage de hangar, remise, atelier, dépendance, stockage ;
3. Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert,
  - les parcs d'attractions ouverts au public.
4. Les ouvrages et travaux suivants :
  - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
5. L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
6. L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
7. Les carrières, gravières et étangs nouveaux ;
8. Les remblais et dépôts quelles que soient leur nature et leurs dimensions.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes et sous réserve du respect de prescriptions particulières édictées en raison du caractère inondable des terrains :

1. Les équipements collectifs à usage sportif et socioculturel à condition qu'ils soient aménagés au niveau du terrain naturel, sans remblai ;

2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.
3. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
4. Les extensions limitées des constructions existantes avec un niveau de plancher habitable supérieur à la cote d'inondation.
5. Les logements de gardiennage des équipements collectifs admis.
6. Les travaux et ouvrages nécessaires à l'entretien des étangs existants.

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

### **ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

## **2. Réseaux d'assainissement**

### **2.1. Eaux usées**

#### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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

### **2.2. Eaux pluviales**

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

## **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

#### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction nouvelle ne jouxte l'alignement de la rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de cet alignement.
2. Si la construction est implantée à l'alignement, des éléments d'architecture tels que débord de toiture et balcons peuvent être placés en saillie sur la rue.

#### **Dispositions particulières**

1. Constructions après démolition : dans le cas d'une construction intervenant après une démolition et pour respecter l'ordonnancement du paysage bâti, une implantation pourra être imposée, notamment une implantation identique à celle de l'édifice démoli.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas:
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
  - en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.



## **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

## **III Cas des cours d'eau**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.
2. Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations publiques destinées à la valorisation du cours d'eau.

## **IV Cas des fossés**

Pour permettre le fonctionnement ou la remise en état des fossés, un recul de 2 mètres pourra être imposé pour les constructions.

## **ARTICLE 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **II. Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 UE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la chaussée au droit du terrain.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### Dispositions générales

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

### ARTICLE 11UE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toute partie extérieure d'une construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux finis ou de parement.

### ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### Normes de stationnement

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>
Pour les constructions à usage d'habitation	
• pour chaque logement	2
Pour les constructions à usage de bureaux	
• pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
Pour les constructions à usage commercial	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
• par chambre	1
• pour 10 places	2
Pour les constructions à usage d'activités	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON (1)	1
Pour les équipements exceptionnels	
• Les équipements exceptionnels non précisés ci-dessus devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

### ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

---

### **CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

---

#### **I. CARACTERE DE LA ZONE AU**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2AU du présent règlement et au document « orientations d'aménagement ».

La zone AU est divisée en deux secteurs :

- le secteur AU1 (au lieu-dit Buehl) à usage principal d'habitation,
- le secteur AU2 à l'Est (au lieu-dit Schlotten) réservé aux équipements d'intérêt public et aux activités.

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

#### **ARTICLE 1 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### **1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises a un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme :**

- 1.1 Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement » ;
- 1.2 Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

##### **Dans les secteurs AU1 et AU2**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine;
- Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert;
  - les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

##### **De plus, dans le secteur AU2**

- les constructions à usage d'habitation, d'activité agricole,
- les équipements et services ne présentant pas un caractère d'intérêt public.

**2. Sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes non soumises a un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme :**

- 2.1 Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement » ;
- 2.2 Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage;
  - les affouillements et exhaussements du sol ;
  - l'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
  - les carrières, gravières et étangs.

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

- 1 Les voies publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

**2. Conditions de l'urbanisation**

**2.1 Conditions générales**

- 2.1.1 L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation de l'une des opérations d'aménagement ou des opérations de construction suivantes :
- Soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone ;
  - Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
  - Soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
  - Soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou opération de construction sur tout ou partie de la présente zone.
- Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
- 2.1.2 Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.  
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
- 2.1.3 La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.1.4 La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- 2.1.5 Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

## 2.2. Conditions particulières

L'opération devra respecter les principes établis dans le document « orientations d'aménagement ».

## 3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :

Sont admis sous conditions spéciales :

### Dans le secteur AU1

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

### Dans le secteur AU2

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés ou demandés et aux recherches archéologiques ;
- les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux équipements d'intérêt public réalisés dans la zone.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 AU : ACCES ET VOIRIE

#### I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### II. Voirie

1. La voirie sera conçue selon un schéma d'ensemble préalable à tout aménagement.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères. Les voiries en impasse devront être aménagées de façon à permettre à ces véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **2. Réseaux d'assainissement**

#### **2.1 Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **2.2 Eaux pluviales**

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

### **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

#### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux voies piétonnes ;
- aux constructions annexes (garages, stockages, rangements d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage comptés à partir du niveau fini moyen de la chaussée) qui peuvent être implantées de 0 à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ;

### **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

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

### **I. Dispositions générales**

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

### **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 AU : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la chaussée au droit du terrain.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

#### **Dans le secteur AU1 :**

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres.

#### **Dans le secteur AU2 :**

1. La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 8 mètres pour les bâtiments publics et 6 mètres pour les autres constructions ;
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 14 mètres pour les bâtiments publics et 11 mètres pour les autres constructions.



## ARTICLE 11 AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### I. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### II. Dispositions particulières

Toute partie extérieure d'une construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux finis ou de parement.

## ARTICLE 12 AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain.

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>
Pour les constructions à usage d'habitation	
• pour chaque logement	2
Pour les constructions à usage de bureaux	
• pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
Pour les constructions à usage commercial	
• pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
• par chambre	1
• pour 10 places	4
Pour les constructions à usage d'activités	
• pour 50 m <sup>2</sup> de SHON (1)	1
Pour les équipements exceptionnels	
• Les équipements exceptionnels non précisés ci-dessus devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

## ARTICLE 13 AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés, aménagés et entretenus selon un plan d'ensemble respectant les principes des Orientations d'Aménagement.
2. Chaque parcelle devra comporter au moins 15 % d'espaces verts en surface perméable.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le COS est fixé à 0,6.
2. Le COS maximal applicable aux unités foncières issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble ne peut être supérieur à celui affecté à la zone ou au secteur considéré.

---

## **CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx**

---

### **I. CARACTERE DE LA ZONE AUx :**

La zone AUx correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités.

La zone AUx est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement et dans le document « orientations d'aménagement ».

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

#### **ARTICLE 1 AUx : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme :**

1.1 Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement » ;

1.2 Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de logistique et de transports routiers ;
- Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert ;
  - les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

**2. Sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes non soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme :**

2.1 Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement » ;

2.2 Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- l'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
- les carrières, gravières et étangs.

## **ARTICLE 2 AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les voies publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### **2. Conditions de l'urbanisation**

#### **2.1 Conditions générales**

- 2.1.1 L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation de l'une des opérations d'aménagement ou des opérations de construction suivantes :

- Soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone ;
- Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
- Soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
- Soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou opération de construction sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

- 2.1.2 L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

- 2.1.3 La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone voisine AU1.

#### **2.2 Conditions particulières**

- 2.2.1 La desserte interne de l'opération, l'aménagement paysager et les plantations à réaliser devront respecter les principes établis dans le document « orientations d'aménagement » ;

- 2.2.2 L'urbanisation de la zone est conditionnée à l'aménagement de l'accès depuis la RD422.

### **3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :**

Sont admis sous conditions spéciales :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par établissement et à condition que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement ne pourra être dissocié du bâtiment d'activité que si les conditions de sécurité l'exigent.
- Les installations classées soumises à autorisation dont les nuisances et/ou les risques susceptibles d'être occasionnés sont jugés compatibles avec l'environnement proche (laboratoires biologiques, cabinets de radiologie,...).
- La desserte de la zone AUX s'effectuera à partir de la RD 422 par un nouveau carrefour sécurisé qui permettra d'assurer l'ensemble des mouvements de circulation depuis et

vers le projet de lotissement, depuis et vers Molsheim, et depuis et vers Soultz-les-Bains

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

### **ARTICLE 3 AUX : ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **II. Voirie**

1. La voirie sera conçue selon un schéma d'ensemble préalable à tout aménagement.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE 4 AUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **2. Réseaux d'assainissement**

##### **2.2 Eaux usées**

###### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

###### **2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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

## **2.2 Eaux pluviales**

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

## **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 AUX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 AUX : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

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

### **I. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

### **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 AUX : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 AUX : EMPRISE AU SOL**

### **Mode de calcul**

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

### **Dispositions générales**

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

## **ARTICLE 10 AUX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini moyen de la chaussée au droit de la parcelle. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions et installations à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale au faîtage des constructions et installations est fixée à 11 mètres.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages isolés tels que cheminées, grues, silos ou tours de fabrication.

## **ARTICLE 11 AUX : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **II. Dispositions particulières**

- Toute partie extérieure d'une construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux finis ou de parement.
- Les dépôts et stockages extérieurs, des dispositifs d'écrans visuels seront exigés.
- Les enseignes commerciales apposées sur les façades ne devront pas dépasser les hauteurs de celles-ci.
- Les éventuelles clôtures visibles depuis la RD 422 devront être végétales.

## ARTICLE 12 AUX : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Nombre de places</b>
Pour les constructions à usage d'habitation	
pour chaque logement	2
Pour les constructions à usage de bureaux	
pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
Pour les constructions à usage commercial	
pour 25 m <sup>2</sup> de SHON	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
par chambre	1
pour 10 places	4
Pour les constructions à usage d'activités :	
pour 50 m <sup>2</sup> de SHON (1)	1
Pour les équipements exceptionnels	
Les équipements exceptionnels non précisés ci-dessus devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(1) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

## ARTICLE 13 AUX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés, aménagés et entretenus selon un plan d'ensemble respectant les principes des orientations d'aménagement.
2. Chaque parcelle devra comporter au moins 15 % d'espaces verts en surface perméable.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 14 AUX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



---

## **CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE IIAU :**

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation organisée à moyen ou long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités, de services, d'équipements, d'habitation.

La zone IIAU est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

La zone IIAU est divisée en deux secteurs :

- le secteur IIAU1 (entrée depuis Soultz) ;
- le secteur IIAU2 (entrée depuis Dachstein).

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

### **ARTICLE 1 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites toutes les OUS soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous ;
2. A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les OUS suivantes :
  - les carrières, gravières et étangs ;
  - les installations classées ;
  - les installations et travaux divers suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - les affouillements et exhaussements du sol ;
    - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ;
    - les garages collectifs de caravanes ;
    - les aires de stationnement ouvertes au public ;
    - les parcs d'attractions ouverts au public ;
    - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
  - Les ouvrages et travaux suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - l'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
    - l'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes.
    - les affouillements et exhaussements du sol.

## **ARTICLE 2 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux fouilles archéologiques et aux autres occupations et utilisations du sol admises.

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

### **ARTICLE 3 IIAU : ACCES ET VOIRIE**

#### ***Dans le secteur IIAU1 :***

La desserte de ce secteur s'effectuera à partir des voies existantes débouchant sur la rue de la Gare.

### **ARTICLE 4 IIAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 5 IIAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 IIAU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 422 et de la RD 127.

#### **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

### **ARTICLE 7 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **I. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

## **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

### **ARTICLE 8 IIAU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 IIAU : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 IIAU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 11 IIAU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 12 IIAU : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 13 IIAU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

### **ARTICLE 14 IIAU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

#### **I. CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur A1 inconstructible ;
- le secteur A2 constructible pour les besoins de l'exploitation agricole.

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

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

##### **1. Hors zone inondable**

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

1.2 A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 les carrières et les étangs ;
- 1.2.2 les installations classées ;
- 1.2.3 les installations et travaux divers suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - les dépôts de véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.2.4 Les ouvrages et travaux suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois ou autres stockages liés à l'activité agricole ;
  - l'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - l'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes.

##### **2. Dans la zone inondable**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, sont interdits toutes les constructions, installations, ouvrages, ainsi que tous les remblais et dépôts quelles que soient leur nature et leurs dimensions.

## **ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans la zone inondable :**

Les constructions, installations et ouvrages cités ci-dessous pourront faire l'objet de prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable des terrains.

### **Dans les secteurs A1 et A2 :**

Sont autorisés dans les secteurs A 1et A2 :

1. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé ;
2. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général.
3. Les réseaux et voies de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux et voies ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques ;
5. Les ouvrages hydrauliques d'initiative publique nécessaires contre les inondations ;
6. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Dans le secteur A2 :**

Sont autorisées dans le secteur A2 :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou dépendances à condition :
  - qu'elles soient réalisées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui devront être construits précédemment ;
  - qu'elles soient nécessaires aux occupants dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
  - que le nombre de logements soit au plus de 1 unité par exploitation ;
  - que leur projet architectural soit intégré avec les bâtiments agricoles construits au préalable.
3. Les installations classées nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

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

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

### **I. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.

2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

- 1.2 Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### **2.1. Cas des eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2. Cas des eaux usées non domestique ou industrielles**

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

### **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 A : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD 422 et au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 127.

### **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

### **III Cas des fossés**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, un recul de 4 mètres par rapport aux berges des fossés pourra être imposé pour les constructions.

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

### **I. Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 2 mètres.

### **II. Dispositions particulières**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
- Par rapport aux limites des zones urbaines U, la distance comptée horizontalement de tout point du 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées...

### **I. Dispositions générales**

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 12 mètres.

### **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **II. Dispositions particulières**

1. L'ensemble des bâtiments d'une exploitation devra présenter une unité architecturale.
2. Clôtures : Ne sont autorisées que les clôtures de type agricole sans fondations.

## **ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

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

Les projets de constructions et d'installations devront être accompagnés d'un traitement paysager des abords favorisant leur intégration dans le site.

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

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

Non réglementé.



## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

#### **I. CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur N1 ;
- le secteur N2, correspondant à un site déjà construit en bordure du village mais non raccordé aux réseaux.

Dans le secteur N1, certains terrains sont soumis au risque d'inondation de la Bruche : ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

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

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

##### **Dans le secteur N1 :**

##### **1. Hors zone inondable**

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

1.2 A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique ;

1.2.2 les carrières ;

1.2.3 les étangs ;

1.2.4 les installations classées ;

1.2.5 les poteaux et pylônes de moins de 12 mètres ;

1.2.6 les antennes dont aucune dimension n'excède 4 mètres et les antennes comportant un réflecteur lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 mètre ;

1.2.7 Les installations et travaux divers suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- les dépôts de véhicules ;

- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.2.8 Les ouvrages et travaux suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- les autres dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois ;
- l'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes.

## **2. Dans la zone inondable**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous, sont interdits toutes les constructions, installations, ouvrages, ainsi que tous les remblais et dépôts quelles que soient leur nature et leurs dimensions.

### **Dans le secteur N2 :**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine ;
2. Les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert,
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
3. Les ouvrages et travaux suivants :
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage,
  - Les affouillements et exhaussements du sol,
4. L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
5. L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes ;
6. Les carrières, gravières et étangs.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **Dans le secteur N1 :**

#### **1. Hors zone inondable**

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé ;
- 1.2 Les lignes aériennes de distribution d'énergie électrique nécessaires à la desserte des constructions et installations admises dans la zone et de celles admises dans les zones voisines, les poteaux nécessaires à ces lignes ;

- 1.3 L'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision ;
- 1.4 Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 1.5 Les réseaux et voies de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux et voies ;
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques ;
- 1.7 Les ouvrages hydrauliques d'initiative publique nécessaires contre les inondations ;
- 1.8 Dans le jardin de l'Ancienne Gare : les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public.

## **2. Dans la zone inondable**

- 2.1 Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- 2.2 Les réseaux et voies de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux et voies sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation ;
- 2.3 L'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente révision ;
- 2.4 Dans le jardin de l'Ancienne Gare : les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.5 Les constructions et installations admises pourront être soumises à des dispositions particulières tenant compte du caractère inondable des terrains.

### **Dans le secteur N2 :**

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

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

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

#### **I. Accès**

- 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur le fonds voisin.
- 2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **II. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **1. Alimentation en eau potable**

- 1.1 Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

- 1.2 Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### **2.1. Cas des eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2. Cas des eaux usées non domestique ou industrielles**

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

### **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 N : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementales.

### **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

### **III Cas des cours d'eau**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

### **I. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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.

### **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées...

## **I. Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions à l'égout principal ou à la base de l'acrotère est fixée à 4 mètres par rapport au niveau moyen de la chaussée au droit des constructions.
2. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

## **II. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

### **ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

### **ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Dans le secteur N1 : non réglementé.
- Dans le secteur N2 : le COS est fixé à 0,3.