



Plan Local d'Urbanisme d'ALTORF

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du 06/07/2015

Modification n°2 et révision allégée n°1

Vu pour être annexé aux délibérations du Conseil Municipal
en date du 19/05/2025

A ALTORF, le
M. Bruno EYDER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Historique du document :

PLU approuvé par DCM du 06/07/2015

Modification n°1 approuvée par DCM du 16/11/2020

Révision allégée n°1 approuvé par DCM du 19/05/2025

Modification n°2 approuvée par DCM du 19/05/2025

PLU établi par :

ESPAYS 46, boulevard d'Anvers 67000 STRASBOURG

Tél : 03.88.60.19.13 fax : 03.88.60.32.30 e-mail : espays@aol.com

HAUTCOEUR 3, Avenue de la Liberté 67000 STRASBOURG

Tél : 03.88.75.09.20 fax : 03.88.75.15.79 e-mail : hautcoeur.architecte@wanadoo.fr

PLURIS 204, Avenue de Colmar 67100 STRASBOURG

Tél : 09.65.21.31.14 e-mail : pluris.urba@orange.fr

Modifications n°1 et 2 et révision allégée n°1 établies par :



SIÈGE SOCIAL

1 rue de la Lisière - BP 40110

F-67403 ILLKIRCH CEDEX

Tél : 03 88 67 55 55

www.groupe-ote.com

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre 1 : Règlement applicable a la zone UA	6
Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB	15
Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE	23
Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone UX	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone IAUh	35
Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone IAUX	43
Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone IIAU	49
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	55
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone A	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	61
Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone naturelle N	61
DEFINITIONS	68

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ALTORF dans le département du Bas-Rhin.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine UA comprenant 1 secteur UAa où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB comprenant 4 secteurs UBa, UBb, UBc et UBd où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE comprenant trois secteurs UEa, UEb et UEc où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX comprenant un secteur UX1 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAUh où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAUx où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant trois secteurs AC, ACf et ACs où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant 3 secteurs NV, NR et NP où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement et 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), le STECAL NS1 permettant la construction d'un abri lié aux activités de l'étang de pêche.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à la voie publique de desserte desservant l'unité foncière,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
 - Les étangs, les carrières.

En secteur UAa

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Dans toute la zone

- Les entrepôts sous réserve d'être liés et nécessaires à des activités autorisées dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales ou industrielles limitées à 400 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à la voie publique

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. en vue de la création de locaux d'habitation à condition qu'il s'agisse de l'aménagement, de la transformation ou de la reconstruction dans les volumes existants ;
- les constructions nouvelles d'une surface au sol maximale de 40 m² ;
- les constructions nouvelles à condition d'être implantées sur tout ou partie de l'emprise d'une construction qui existait à la date d'approbation du PLU et qui a été, totalement ou partiellement, démolie.

En secteur UAa

- L'aménagement et la transformation des constructions dans le volume existant,
- Les installations liées à l'abbatiale St-Cyriaque et à ses abords,
- Les aires de stationnement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dans l'ensemble de la zone

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait maximal de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

un recul maximal de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique de desserte devra être respecté.

Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction à l'identique est admise quelque que soit la destination du bâtiment.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre,

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines respecteront un recul minimal de 1,60 mètre entre le bord du bassin et la limite séparative.

Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction à l'identique est admise quelque que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospects et ce conformément à la tradition locale (Schlupf). Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est de 70% maximum.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

En zone UA

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses: 8 mètres.

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

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

En secteur UAa

Non réglementé

Article 11 UA : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

L'emploi des toitures-terrasses est limité à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée par unité foncière. Cette obligation ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

Clôtures :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,30 mètres. Les murs existants non conformes peuvent être conservés ou remplacés.
- Les voilages plastiques en doublure des grillages et les matériaux précaires sont interdits.
- Les couleurs vives sur les murs ou murets de clôtures sont interdites.
- La plantation d'espèces invasives ou traçantes dans les haies de clôtures est interdite.
- Dans la zone inondable, une perméabilité à l'eau doit être préservée à travers les clôtures.

Article 12 UA : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitation</u> : - Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - A partir de 4 logements sur une même unité foncière	1 place avec un minimum de 2 places par logement 0,5 place supplémentaire par logement
<u>Bureaux / commerce / artisanat / industrie</u> : - Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Selon besoins

Le nombre de places requises est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations en matière de stationnement.

Au moins la moitié des places requises doit être aménagée en extérieur et restée perméable.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour chaque, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 UA : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UA : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
 - Les étangs, les carrières.

En zone UBd

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, l'artisanat, ou à l'exploitation agricole ou forestière.

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

En zone UBa, UBb, UBc et UBd

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les entrepôts sous réserve d'être liés et nécessaires à des activités autorisées dans la zone,

En zone UBa

- Les extensions des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

En zone UBa, UBb et UBc

- Les constructions et installations à destination d'activités industrielles, artisanales limitées à 400 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

En zone UBc et UBd

- Les constructions autorisées devront prendre en compte le caractère inondable de la zone en respectant les dispositions suivantes :
 - absence de sous-sol ;
 - mise hors d'eau de la construction ;
 - implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre la libre circulation des eaux en cas de crues.
- Les constructions annexes à raison d'une seule par unité foncière et limitées à 40m² de surface au sol et 5 m de hauteur au faitage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux voies prolongées par un cheminement piétonnier.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soit de statut public au privé.

Dispositions générales:

En zone UBa

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone UBb, UBc et UBd

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans toute la zone

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

un recul maximal de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique de desserte devra être respecté.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions),
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines respecteront un recul minimal de 1,60 mètre entre le bord du bassin et la limite séparative.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 UB : Emprise au sol

En zone UBa, UBb et UBc

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

En zone UBd

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 8 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 11 UB : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

Clôtures :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs existants non conformes peuvent être conservés ou remplacés.
- Les voilages plastiques en doublure des grillages et les matériaux précaires sont interdits.
- Les couleurs vives sur les murs ou murets de clôtures sont interdites.
- La plantation d'espèces invasives ou traçantes dans les haies de clôtures est interdite.
- Dans la zone inondable, une perméabilité à l'eau doit être préservée à travers les clôtures.

Article 12 UB : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitation</u> : - Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - A partir de 4 logements sur une même unité foncière	1 place avec un minimum de 2 places par logement 0,5 place supplémentaire par logement
<u>Bureaux / commerce / artisanat / industrie</u> : - Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Selon besoins

Le nombre de places requises est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations en matière de stationnement.

Au moins la moitié des places requises doit être aménagée en extérieur et restée perméable.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour chaque, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 UB : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UB : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2 UE ci-dessous.

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

En secteur UEa et UEb

- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel,
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

En secteur UEb

- Les constructions autorisées devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :
 - absence de sous-sol ;
 - mise hors d'eau de la construction ;
 - implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre la libre circulation des eaux en cas de crues.

En secteur UEc

- la construction d'un bâtiment d'une emprise au sol n'excédant pas 100 m², par ensemble sportif existant dans la zone,
- les constructions nécessaires pour l'extension ou la mise en conformité d'installations classées existant dans cette zone,
- les travaux concernant des constructions existantes, n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol,
- les reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Disposition générale

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Disposition générale

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Article 12 UE : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour chaque, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

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

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être perméables.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 UE : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UE : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UX et secteur UX1

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'hébergement hôtelier,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol
 - Les étangs, les carrières.

En secteur UX1

- Le changement de destination des constructions existantes en habitation,

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

Dans toute la zone

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés à l'activité, dans la limite et aux conditions suivantes :
 - d'un logement par activité,
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 200 m².
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

En secteur UX1

- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux compatibles avec l'environnement notamment les habitations existantes dans la zone,
- Les commerces liés aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec l'environnement notamment les habitations existantes dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences et 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 du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques).

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

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

En secteur UX1, le traitement des eaux usées devra être assuré par des systèmes autonomes d'épuration conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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.

En zone UX1, le traitement des eaux usées non domestiques ou industrielles devra être assuré par des systèmes autonomes d'épuration conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit sur limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 UX : Hauteur des constructions

La hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 UX : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 12 UX : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux, commerce, activités artisanales ou industrielles, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 UX : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UX : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUh

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAUh : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous,
- 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 constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - ↳ Les parcs d'attractions,
 - ↳ Les garages collectifs de caravanes,
 - ↳ Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
 - ↳ L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - ↳ Les exhaussements et affouillements du sol
 - ↳ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
 - ↳ Les étangs, les carrières.

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

1 - Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf ;

2 - Conditions de l'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
- L'urbanisation de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation).
- 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.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter également les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point 2) :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination de bureaux, de commerce, d'industrie et d'artisanat limitées à 200 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- Les entrepôts sous réserve d'être liés et nécessaires à des activités autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAUh : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures et celles prolongées par un cheminement piétonnier, un chemin rural ou un chemin d'exploitation.

Un principe de liaison piétons cyclistes devra être prévu dans la partie nord-est de la zone afin de permettre le raccordement à la piste cyclable.

Article 4 IAUh : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IAUh: Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas de bâtiments implantés sur les parcelles situées à l'angle de deux voies, cette règle ne s'applique que pour l'une des voies.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions annexes édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

une profondeur maximale de 60 mètres à partir de l'emprise de la voie publique de desserte devra être respectée.

Les constructions à édifier en bordure des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation respecteront un recul minimum de 3 mètres à partir de l'emprise de ces voies.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Disposition générale

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exception aux dispositions précédentes, les piscines respecteront un recul minimal de 1,60 mètre entre le bord du bassin et la limite séparative.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 IAUh : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 IAUh : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 8 mètres.

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

Article 11 IAUh : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

Clôtures :

- - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs existants non conformes peuvent être conservés ou remplacés.
- - Les voilages plastiques en doublure des grillages et les matériaux précaires sont interdits.
- - Les couleurs vives sur les murs ou murets de clôtures sont interdites
- - La plantation d'espèces invasives ou traçantes dans les haies de clôtures est interdite.
- Dans la zone inondable, une perméabilité à l'eau doit être préservée à travers les clôtures.

Article 12 IAUh : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - A partir de 4 logements sur une même unité foncière	1 place avec un minimum de 2 places par logement 0,5 place supplémentaire par logement
<u>Bureaux / commerce / artisanat / industrie :</u> - Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Selon besoins

Le nombre de places requises est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations en matière de stationnement.

Au moins la moitié des places requises doit être aménagée en extérieur et restée perméable.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour chaque, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Article 13 IAUh : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Les affouillements et exhaussements sont interdits dans la bande de 10 mètres à partir de la berge des cours d'eau et fossés à l'exception de ceux nécessaires aux travaux de végétalisation et de reconstitution de la ripisylve.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUh : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 IAUh : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 IAUh : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

INFORMATION IMPORTANTE

Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone et notamment les servitudes liées à la proximité d'une canalisation de gaz.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAUX: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- 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 constructions destinées à l'habitation ou à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les habitations légères de loisir,
 - Les abris à animaux,
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - ↳ Les parcs d'attractions,
 - ↳ Les garages collectifs de caravanes,
 - ↳ Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
 - ↳ L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - ↳ Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - ↳ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
 - ↳ Les étangs, les carrières.

IAUx: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les installations et constructions de faible superficie nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les postes de transformation électrique,
- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

Conditions de l'urbanisation et sous réserve de s'inscrire dans les orientations d'aménagement :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5 hectares.
- Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue.
- 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.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter également les conditions d'urbanisation définies ci-dessus et les orientations d'aménagement :

- Les constructions autorisées devront prendre en compte le caractère inondable de la zone en respectant les dispositions suivantes :
 - absence de sous-sol ;
 - mise hors d'eau de la construction ;
 - implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre la libre circulation des eaux en cas de crues.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 200 m².
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 IAUX : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques).

Article 3 IAUX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 4 IAUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 5 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dispositions générales

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 6 IAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Disposition générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 7 IAUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 8 IAUx : Emprise au sol

Non règlementé

Article 9 IAUx : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 10 IAUx : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 11 IAUX : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux, commerce, activités artisanales ou industrielles, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les deux roues

Un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Article 12 IAUX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13 IAUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

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.

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

- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Le stationnement de caravanes et de mobil home quel que soit le nombre et la durée,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
 - Les étangs, les carrières.

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

1 - Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les extensions des constructions dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

2 - Conditions de l'urbanisation :

En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou révision du P.L.U.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

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

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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies publiques :

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, au moins égale à 10 mètres.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 8 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Article 12 IIAU : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Stationnement pour les véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation</u> : - Jusqu'à 170 m ² de surface de plancher - Entre 170 m ² et 230 m ² de surface de plancher - Au-delà de 230 m ² de surface de plancher et par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher	3 places 5 places 2 places supplémentaires
<u>Bureaux / commerce / artisanat / industrie</u> : - Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Selon besoins

Stationnement pour les deux roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux :

Doivent être prévus des emplacements aisément accessibles dont le nombre sera calibré en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour chaque, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m² de Surface de Plancher.

Ce local pourra être situé à l'extérieur du bâtiment.

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 IIAU : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 IIAU : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

INFORMATION IMPORTANTE

Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone et notamment les servitudes liées à la proximité d'une canalisation de gaz.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois,
- Les étangs, les carrières.

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

Tous secteurs

- Dans le périmètre identifié au titre de l'article R123-11b) (périmètre de protection rapproché de captage)
 - Les voiries, les ouvrages d'intérêt général (réseaux eau potable, conduites de gaz, électricité, téléphone, câble, réserve incendie),
 - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

- A l'extérieur du périmètre identifié au titre de l'article R123-11b), (périmètre de protection rapprochée de captage)
 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens,
 - Les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 25 m²,
 - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

En secteur AC

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que :
 - La surface de plancher du logement soit limitée à 200 m²,
 - La construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément au logement.

En secteur ACf

- L'aménagement et la transformation des constructions et des installations existantes dans la limite de l'emprise existante à la date de l'approbation du P.L.U.

En secteur ACs

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition de ne pas générer de périmètre de réciprocité inconstructible pour des constructions accueillant des tiers.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation 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 au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

Eaux usées non domestiques 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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Non réglementé

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur des constructions

En zone AC

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 8 mètres.

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

Bâtiment agricole

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc..)

Dans toute la zone

Abri à animaux :

La hauteur de la construction des abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut de la toiture.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de sol liés aux constructions ne pourront excéder 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue

Article 12 A : Stationnement

Sans objet

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage permanent.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 A : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 A : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

INFORMATION IMPORTANTE

Il convient de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone et notamment les servitudes liées à la proximité d'une canalisation de gaz.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, aux bureaux, aux entrepôts et aux hébergements hôteliers
- Les extensions des constructions existantes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois
- Les étangs, les carrières

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

Tous secteurs :

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve de répondre à au moins une des conditions suivantes :
 - Etre liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
 - Etre liés à des compensations hydrauliques ou environnementales et ne remettent pas en cause la fonctionnalité écologique de la zone ;
 - Etre nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme (zone inondable)

- Les reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant des dégâts de crue, de bâtiments existants sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement.

En secteur NP

- A l'extérieur du périmètre identifié au titre de l'article R123-11b), (périmètre de protection rapprochée de captage)
- Les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole à raison d'un seul par unité foncière ;
- L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

En secteur NS1 (STECAL)

- Un abri lié aux activités de l'étang de pêche limité 100 m² de Surface de Plancher

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation 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 au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

Eaux usées non domestiques 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.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Disposition générale

Les constructions doivent être implantées soit sur limite, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Non réglementé

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé,

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Abris à animaux

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut de la toiture.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 8 mètres.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

En secteur NS1

- Abri lié aux activités de l'étang de pêche
 - Hauteur maximale du point le plus haut de la construction : 6 mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Tous secteurs :

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

Les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue.

En secteur NC

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Article 12 N : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 15 N : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 N : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

DEFINITIONS

Équipements publics ou d'intérêt collectif

Ils comprennent :

- les équipements d'intérêt collectif publics ou privés, de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé...
- les équipements de services à la personne, notamment les résidences services.

Annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci.

Toiture-terrasse

On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 10%.