



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BENFELD

REGLEMENT ECRIT

Révision POS en PLU le 07/01/2014
Modification 1 PLU le 28/02/2017
Modification simplifiée 1 PLU le 12/12/2017
Modification simplifiée 2 PLU le 06/09/2021
Modification n°2 PLU le 11/12/2023

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 03 juillet 2024,

A BENFELD,
le 03 juillet 2024

Le Maire,
Jacky WOLFARTH



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

67210 OBERNAI



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	17
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	28
CHAPITRE 3bis : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	33
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUh	44
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX.....	52
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	58
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	61
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	65
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N.....	65

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 de BENFELD dans le département du Bas-Rhin.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111 -1. à R111 -27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

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

L'article R111-4

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

L'article R111-15

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

L'article R111-21

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

ARTICLE 4 : LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION DE BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

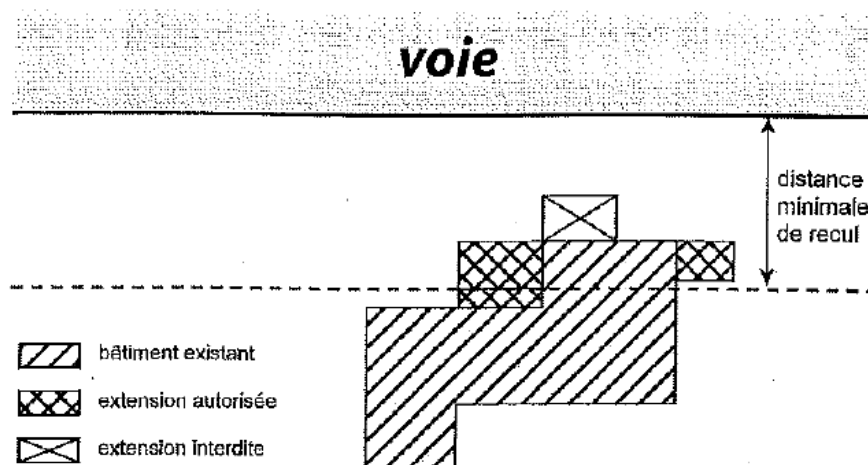
Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme (article en vigueur à la date d'approbation du PLU et remplacé par l'article R151-21).

ARTICLE 5 : DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DU REGLEMENT

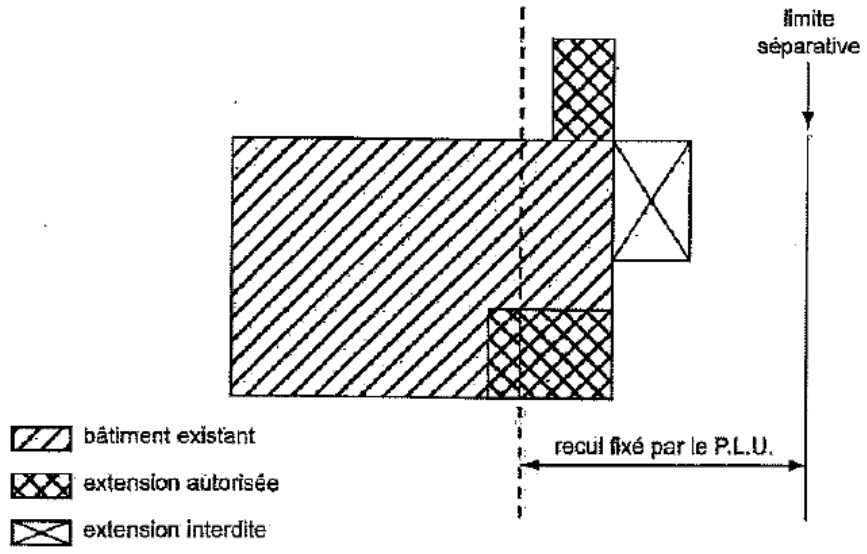
Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- Par rapport à la limite des voies :
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.

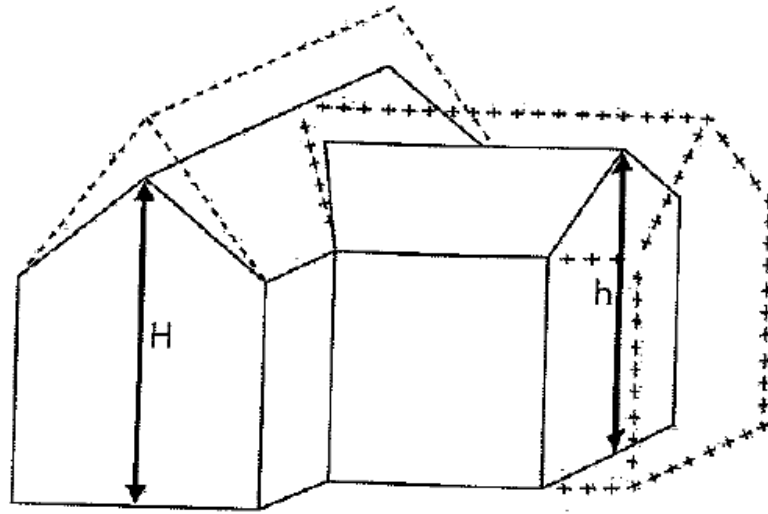


- Par rapport à la limite séparative :
Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



- Par rapport à la hauteur :

Toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.



— bâtiment existant.
+ + + extension autorisée
- - - extension interdite

H hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

La zone urbaine UB comprenant 1 secteur UBx où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UL où s'appliquent les dispositions du chapitre 3bis du titre II du règlement.

La zone urbaine UX comprenant 4 secteurs UX1, UX2, UX3 et UX4 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAUH comprenant 2 secteurs IAUh1 et IAUh2 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 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant huit secteurs Na, Nc, Nc1, Ne, Ng, Ni1, Ni2, Nx où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

ARTICLE 7 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'III approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Le PPRi est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

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 toute la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Toute activité nouvelle présentant des risques de nuisances ou de pollution, les rendant incompatible avec l'environnement de la zone urbaine et le voisinage d'habitations,
- 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 ;
 - 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.

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement (T du centre-ville)

- le changement de destination des constructions et reconstructions qui ne respectent pas les conditions définies à l'article 2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments de paysage)

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

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

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement (T du centre-ville)

- les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie ou de bureau doivent, en cas de reconstruction ou de changement d'affectation, être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments de paysage)

- 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 aires de jeux et les installations liées à l'aménagement des parcs urbains.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre 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.

La chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 4 UA : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions. Les avancées de toiture en surplomb de la rue sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4 mètres et à condition que leur largeur n'excède pas 0,40 m.

Dispositions générales

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

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de 2 voies, cette règle ne s'applique que par rapport à l'une des voies.

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,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux et extensions sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité (cf. lexique).

Dispositions particulières aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau tel qu'indiqué au document graphique du règlement.

En l'absence d'indication figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

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

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlpf (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 2 mètres.

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie desservant l'unité foncière, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale donnant sur la voie :

- soit en limite,
- soit en léger recul.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux et extensions sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité (cf. lexique).

Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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, antennes, etc....Il en est de même pour les panneaux solaires ou photovoltaïques quand ils ne sont pas intégrés à la toiture..

Dispositions générales**Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :**

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 des constructions : 15 mètres,
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 10 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 : 12 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

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 des constructions : 7 mètres,
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 4 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 : 5 mètres.

Dispositions particulières

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

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.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

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.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures ou de porches semblables aux anciens et renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures en limite séparative :

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Lorsque les places de stationnement exigées ne peuvent être réalisées sur le terrain de l'opération, ces places peuvent être aménagées sur un autre terrain, situé dans un rayon maximal de 100 mètres.

Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places à créer
<u>Habitation :</u> <u>Cas des réhabilitations de constructions existantes, dans le volume existant :</u> - à partir du 2 ^e logement créé, par logement	1 place
<u>Cas des constructions neuves, extensions (y compris surélévation) et changement de destination des constructions existantes</u> - par logement	2 places
<u>De plus, dans les 2 cas visés ci-dessus, pour toute opération engendrant la création de plus de 3 logements :</u> - pour les visiteurs, par tranche entamée de 2 logements créés (à compter du 1 ^{er} logement créé)	1 place supplémentaire
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> • par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée Le nombre de places exigé pourra être modulé en fonction des possibilités en stationnement public du secteur	1 place
<u>Hébergement hôtelier, par chambre</u> Le nombre de places exigé pourra être modulé en fonction des possibilités en stationnement public du secteur <u>Exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	1 place Selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités - Equipements publics ou d'intérêt collectif, activités - Par logement	Local / aire destiné au stationnement des deux roues Selon besoins 2 emplacements

Dispositions complémentaires relatives aux habitations :

- Répartition des places exigées : la moitié au moins de la totalité des places exigées doivent être réalisées sur des aires extérieures facilement accessibles depuis le domaine public. Cette règle ne s'applique pas si l'emprise au sol déjà bâtie représente plus de 70% de la surface du terrain.

Dans le secteur identifié au document graphique du règlement (T du centre-ville)

Il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, ou aux bureaux.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% des espaces libres, incluant les aires de stationnement, seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans le cas de la réalisation d'une construction comptant plus de 4 logements, une surface minimale représentant 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction doit être traitée en espace vert planté.

Cette disposition ne s'applique pas si l'emprise au sol déjà bâtie représente plus de 70% de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places. Ces arbres peuvent être regroupés.

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 UA : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 UA : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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 :

- Toute activité nouvelle présentant des risques de nuisances ou de pollution, les rendant incompatible avec l'environnement de la zone urbaine et le voisinage d'habitations,
- 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 ;
 - 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 étangs, les carrières ;
 - 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.

En zone UB, à l'exception du secteur UBx

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Dans le secteur UBx

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments de paysage)

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

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

En secteur UBx

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments de paysage)

- 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 aires de jeux et les installations liées à l'aménagement des parcs urbains.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article R 123-11- b) du code de l'urbanisme (périmètre de protection du puits n°1 de Benfeld)

- les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en vigueur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre 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.

La chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'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 branchement possible au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Réseaux d'assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article R 123-11 b) (assainissement non collectif), les 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 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 d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article R 123-11 b) (assainissement non collectif), les eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être soumises à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les façades des nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux et extensions sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité (cf. lexique).

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.
- En cas de terrain situé à l'angle de 2 voies, les règles figurant en « dispositions générales » ci-dessus ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies,
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées au-delà du recul maximal de 5 mètres,
- Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules doivent être édifiées, soit selon les règles figurant en « dispositions générales » ci-dessus, soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.
- La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau tel qu'indiqué au document graphique du règlement.

En l'absence d'indication figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

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

Dispositions générales

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie desservant l'unité foncière :

Les constructions seront 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 2 mètres.

Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de la voie desservant l'unité foncière :

Les constructions seront implantées 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 2 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux et extensions sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité (cf. lexique).

Dispositions particulières :

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur maximale de 3.50 m peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 0,60 mètre de la limite séparative.

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

Non règlementé.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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, antennes etc... Il en est de même pour les panneaux solaires ou photovoltaïques quand ils ne sont pas intégrés à la toiture.

Dispositions générales

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

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 des constructions : 15 mètres,
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 10 mètres.
- Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

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 des constructions : 10 mètres,
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres.
- Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

Dispositions particulières

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

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 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

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.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci. La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 1,60 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures en limite séparative :

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin. Elle est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Lorsque les places de stationnements exigées ne peuvent être réalisées sur le terrain de l'opération, ces places peuvent être aménagées sur un autre terrain, situé dans un rayon maximal de 100 mètres.

Normes minimales de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

⇒ **En zone UB**

Type d'occupation du sol	Nombre de places à créer
<u>Habitation :</u> <u>Jusqu'à 3 logements</u> Par logement <u>Au-delà de 3 logements</u> Par logement <i>*Chiffre arrondi à l'entier supérieur</i>	3 places dont au moins 2 extérieures 2,3* places dont au moins la moitié sur aire extérieure
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée	2 places
<u>Hébergement hôtelier</u> , par chambre	1 place
<u>Exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités - Equipements publics ou d'intérêt collectif, activités - Par logement	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues Selon besoins 2 emplacements

⇒ **En zone UBx**

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u>	Non réglementé
<u>Commerce / industrie / artisanat entrepôt:</u> - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux:</u> - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

Normes minimales de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 40% des espaces libres incluant les aires de stationnement, seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans le cas de la réalisation d'une construction comptant plus de 4 logements, une surface minimale représentant 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction doit être traitée en espace vert planté.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places. Ces arbres peuvent être regroupés.

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

**ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UB : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

- 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 à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement à condition d'être ouvertes au public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères 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 RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie publique.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau tel qu'indiqué au document graphique du règlement.

En l'absence d'indication figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

Dispositions particulières :

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, 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 SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions seront 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.

Disposition particulière :

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

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

Non réglementé

ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 UE : ASPECT EXTERIEUR

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.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures en limite séparative :

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin. Elle est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

**ARTICLE 15 UE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 3bis : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention du Risque inondation de l'III (PPRi). Les documents à jour du PPRi, notamment la note de présentation, le règlement écrit et le zonage réglementaire sont consultables sur le site de la Préfecture du Bas-Rhin.

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

ARTICLE 1 UL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tous les constructions, installations et aménagements sauf ceux admis sous conditions à l'article 2 UL ci-dessous.
- 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.

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

Dans toute la zone

- 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 bâtiments destinés aux activités sportives, culturelles et de loisirs de moins de 200 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements, installations et constructions non clos destinés aux activités sportives et de loisirs, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les affouillements liés aux activités autorisées, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les exhaussements, à condition d'être situés en-dehors du zonage réglementaire du PPRi ;
- Les aires de stationnement, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² par abri.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UL : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 UL : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

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

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UL : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Tout bâtiment ou extension de bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 30 mètres de la rive du Muehlbach tel qu'indiqué au document graphique du règlement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la rive du Muehlbach.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, 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 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- 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.

Disposition particulière :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 UL : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée pour la zone UL de l'ensemble des bâtiments est limitée à 500 m².

ARTICLE 10 UL : 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, antennes, etc... Il en est de même pour les panneaux solaires ou photovoltaïques quand ils ne sont pas intégrés à la toiture.

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction est fixée à six mètres hors tout

ARTICLE 11 UL : ASPECT EXTERIEUR

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 façades des abris de jardin doivent être constituées d'un bardage vertical d'aspect bois naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- De haies vives,
- De haies vives doublées d'un grillage souple et à maille large (minimum 20 cm de haut sur 20 cm de large).

ARTICLE 12 UL : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute construction, installation ou aménagement doit comporter :

- Des places de stationnement pour les véhicules motorisés 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.

- Des places de stationnement pour les véhicules deux roues, notamment sous la forme d'arceaux à vélo, en nombre adapté à l'ampleur du projet.

ARTICLE 13 UL : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie cumulée pour la zone UL de l'ensemble des surfaces artificialisées générées par tout bâtiment, construction, aménagement et installation est limitée à 2 500 m².

Au moins 75 % des espaces libres de l'unité foncière hors stationnement et accès seront aménagés en espace vert de pleine terre.

Tout abatage d'arbre constitutif d'un alignement localisé sur les limites Est et Ouest de la zone doit faire l'objet d'une replantation d'arbre de développement équivalent destiné à pérenniser l'alignement existant.

Au moins un arbre à haute tige doit être planté par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Toute aire de stationnement doit être enherbée et perméable aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places. Ces arbres peuvent être regroupés sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées par un écran végétalisé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 UL : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout nouveau bâtiment de plus de 50 m² d'emprise au sol ou réhabilitation de bâtiment existant (avec ou sans extension) aboutissant à une emprise totale de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent être équipés d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 16 UL : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
 - Les étangs, les carrières.

Dans la zone UX1

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce sauf celles liées à l'activité artisanale ou industrielle existante.

Dans la zone UX4

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce sauf celles liées à l'activité artisanale ou industrielle existante.

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

Dans les zones UX1, UX2 et UX3

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés à l'activité, dans la limite et aux conditions suivantes :
 - d'un logement par unité foncière,
 - 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 80 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX : ACCES 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.

ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

⇒ *Toutes zones*

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

⇒ *En zone UX4*

A défaut de branchement possible au réseau public d'eau potable, 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 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.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article R 123-11 b) (assainissement non collectif), les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conformément à la réglementation 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.

Dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article R 123-11 b) (assainissement non collectif), les eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être soumises à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement 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 : CARACTERISTIQUES 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 au 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,
- de 10 mètres de l'emprise de la RD 1083.

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 SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions nouvelles situées en limite des zones UA, UB et UE doivent être implantées 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 4 mètres.

En secteur UX1 et UX3

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

En secteur UX2

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

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 existante 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 11 UX : ASPECT EXTERIEUR

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.

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.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u>	Non réglementé
<u>Commerce (vente+ réserve):</u> - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Industrie / artisanat:</u> - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux:</u> - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Entrepôt:</u> - par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

ARTICLE 13 UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

Une bande boisée large de 5 mètres, constituée d'arbres de hautes tiges et de bosquets, sera plantée le long des limites séparatives avec les zones UB.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

**ARTICLE 15 UX : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UX : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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 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'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
 - Toute activité nouvelle présentant des risques de nuisances ou de pollution, les rendant incompatible avec l'environnement de la zone et le voisinage d'habitations,
 - 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.

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

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.

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 en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation ;
 - en ce qui concerne la zone IAUh2, après abrogation de l'arrêté préfectoral du 28 mai 1975 déclarant d'utilité publique le puits d'alimentation en eau potable n°1 de Benfeld.
 - Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
 - 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 pourra être traité de manière indépendante
 - 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) :

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination industrielle, artisanale, limitées à 200 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone ;
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination de bureaux, de commerce limitées à 400 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone ;

En secteur IAUH2

- 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.

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

ARTICLE 3 IAUh : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

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 et à l'importance et à la destination des constructions.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures et celles prolongées par un cheminement piétonnier.

ARTICLE 4 IAUh : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 IAUh : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les façades des nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

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.
- En cas de terrain situé à l'angle de 2 voies, les règles figurant en « dispositions générales » ci-dessus ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies,
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées au-delà du recul maximal de 5 mètres,
- Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules doivent être édifiées, soit selon les règles figurant en « dispositions générales » ci-dessus, soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 7 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dispositions générales

Les constructions seront 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 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur maximale de 3.50 m peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 0,60 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 IAUh : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 IAUh : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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, antennes etc...Il en est de même pour les panneaux solaires ou photovoltaïques quand ils ne sont pas intégrés à la toiture.

Dispositions générales

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 15 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 10 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 : 12 mètres.

ARTICLE 11 IAUh : ASPECT EXTERIEUR

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 IAUh : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

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.

Normes minimales de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places à créer
<u>Habitation :</u> <u>Jusqu'à 3 logements</u> Par logement <u>Au-delà de 3 logements</u> Par logement <i>*Chiffre arrondi à l'entier supérieur</i>	3 places dont au moins 2 extérieures 2,3* places dont au moins la moitié sur aire extérieure
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat :</u> - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher créée	2 places
<u>Hébergement hôtelier, par chambre</u>	1 place
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités; - Equipements publics ou d'intérêt collectif, activités - Par logement	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues Selon besoins 2 emplacements

Dans le cadre des opérations d'aménagement, des places de stationnement sont exigées sur les espaces de desserte et de circulation des véhicules (voirie, placettes...) à raison de 0,5 place par lot, arrondi à l'entier supérieur.

ARTICLE 13 IAUh : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 40% des espaces libres, incluant les aires de stationnement seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans le cas de la réalisation d'une construction comptant plus de 4 logements, une surface minimale représentant 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction doit être traitée en espace vert planté. Les aires de stationnement végétalisées ne peuvent être comptées dans cette surface.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, les espaces de desserte et de circulation des véhicules (voirie, placettes...) doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 2 lots au minimum. Ces arbres peuvent être groupés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUh : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

**ARTICLE 15 IAUh : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 IAUh : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

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 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.

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

1. 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,

2. Conditions de l'urbanisation :

- Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation, si nécessaire, des équipements internes à la zone.
- 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 logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés à l'activité,

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

ARTICLE 3 IAUX : ACCES 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. Tout accès direct sur la RD 1083 est interdit.

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.

ARTICLE 4 IAUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 5 IAUX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 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 au 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,
- de 10 mètres de l'emprise de la RD 1083.

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.

ARTICLE 7 IAUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 IAUX : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 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 11 IAUX : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 12 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.

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.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u>	Non réglementé
<u>Commerce (vente+ réserve):</u> - par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Industrie / artisanat:</u> - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux:</u> - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Entrepôt:</u> - par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues :</u> habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

ARTICLE 13 IAUX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

**ARTICLE 15 IAUX : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 IAUX : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS**

Non réglementé.

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 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.

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

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 affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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 d'une révision du P.L.U.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 IIAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 IIAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 9 IIAU : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 IIAU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 IIAU : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 IIAU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 IIAU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

***ARTICLE 15 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Non réglementé.

***ARTICLE 16 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES***

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites:

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme
- 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 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 de toute nature, à l'exception du dépôt de foin et du stockage de bois ;
 - Les étangs, les carrières.

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

- 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 constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 branchement possible au réseau public d'eau potable, 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 au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

Dispositions générales :

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.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la toiture.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Les abris à animaux 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 DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

**ARTICLE 15 A : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 16 A : OBLIGATION EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

Tous secteurs :

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme
- 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 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 de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois et dépôts liés aux activités autorisées en Nx,
 - Les étangs, les carrières.

Secteurs en zone Natura 2000 (identifiés au document graphique annexe):

- la reconstruction après sinistre.

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

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 travaux et aménagements nécessaires à l'entretien des digues,
- Les aménagements liés à la mise en place de mesures compensatoires en milieu naturel (étangs, mares à batraciens...),

- L'aménagement et la transformation, sans changement de destination ni augmentation de l'artificialisation des sols, des constructions nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU.

Tous secteurs situés hors zone Natura 2000 (identifiée au document graphique annexe):

- les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m².

Secteur Na

- L'aménagement d'une aire de grand passage dédiée aux gens du voyage et les installations qui lui sont liées,
- Les aires de stationnement de véhicules et caravanes
- Les ouvrages techniques de faible emprise liés aux réseaux tels que poste de transformation électrique, édicules techniques nécessaires à l'arrivée d'eau, etc...

Secteur Nc (constructions isolées en zone naturelle)

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du P.L.U.
- La construction d'une annexe, isolée ou accolée à la construction principale, destinée au stationnement des véhicules et d'une annexe à usage d'abri de jardin par logement.

Secteur Nc1 (les Bleuets)

- Les constructions de résidence de tourisme, de gîte, de résidence de villégiature et de loisirs, ainsi que les résidences d'hébergement avec logement de gardien ou de fonction ou d'accueil et les constructions annexes connexes pour des activités et/ou la valorisation du tourisme et des loisirs ainsi que leurs dépendances

Secteur Ne:

- Les constructions et installations liées à la déchetterie

Secteur Ni 1

- Les étangs,
- L'aménagement et l'extension mesurée de la construction existante.

Secteur Ni 2

- Les étangs,
- Les installations et constructions liées aux activités de sports et de loisirs,
- Les aires de stationnement,
- Les nouvelles constructions d'une emprise au sol maximale de 200 m² à la date de l'approbation du P.L.U. par secteur de zone d'un seul tenant.

Secteur Nq

- Les constructions et installations liées à l'exploitation de la gravière,
- Les nouvelles constructions d'une emprise maximale de 500 m² à la date de l'approbation du P.L.U.

Secteur Nx

- Les dépôts et installations liées à l'activité industrielle existante en zone UX2, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de polluer et présenter des risques pour l'environnement ou susceptibles d'entraîner des dégâts en cas de crue.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N : ACCES 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.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès.

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 branchement possible au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

⇒ *En secteur Na*

L'aire de grand passage des gens du voyage sera alimentée par branchement au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome 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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter les reculs suivants :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 82
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD5.

Les autres constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 82 et de la RD 5.

Dispositions particulières aux cours d'eau

⇒ *En zone N*

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau de l'Ill et du Muhlbach et à au-moins 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

⇒ *En secteur Ni1 et Ni2*

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges de la Lutter et à 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

⇒ *En secteurs Nc, Nc1, Ng,-et Nx*

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges de l'Ill et du Muhlbach et à au-moins 3 mètres des berges des autres cours d'eau.

Dispositions particulières :

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, 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 SEPARATIVES

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 :

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 MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL

En secteurs Nc et Nc1:

Les constructions ne pourront occuper plus de 20 % au maximum de la superficie du terrain sur lesquelles elles seront édifiées.

En secteurs Nc :

- L'emprise au sol cumulée par unité foncière de l'ensemble des constructions destinées au stationnement des véhicules est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol cumulée par unité foncière de l'ensemble des abris de jardin autorisés est limitée à 12 m².

En secteur Ne:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

En secteur Na :

L'emprise au sol sera strictement limitée à la surface nécessaire aux édifices techniques (poste de transformation, édifices liés à l'alimentation en eau, ...).

En secteur Ni1 :

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 100 m².

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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.

Dispositions générales**⇒ En secteur Nc, Ni1 et Ni2,**

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 des constructions : 11 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 8 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 : 9 mètres.

⇒ En secteur Nc1

La hauteur ne devra pas dépasser six mètres à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au point le plus haut du sol du lotissement et ne devra pas dépasser huit mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel du lotissement.

⇒ En secteur Ne

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction est fixée à cinq mètres.

⇒ En secteur Ng

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction hors ouvrages techniques est fixée à cinq mètres.

Dispositions particulières

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.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 15 N : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 N : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.