

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

SELTZ

Révision n°2
Modification n°1
Modification n°2
Modification simplifiée n°1
Modification simplifiée n°2
Révision allégée n°1
Modification simplifiée n°3

04 avril 2016
25 janvier 2019
20 septembre 2019
13 février 2020
19 mars 2021
21 janvier 2022
23 janvier 2023

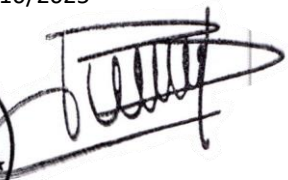
REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 13/10/2025

A SELTZ




Le Maire,
Jean-Luc BALL

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

P l a n L o c a l
d'Urbanisme de
S E L T Z



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement**
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par
délibération du Conseil
municipal en date du 04 I
04 I 2016

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA.....	10
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	10
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	11
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	21
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	23
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	32
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	35
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	40
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL.....	41
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	41
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	42
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	48
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....	49
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	49
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	51
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	58
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	59
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	60
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	60
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	61
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	68
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX.....	69
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	69
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	71
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	76
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUe.....	77
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	77
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	79
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	84
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	85
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	85
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	85
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	86
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX.....	88
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	88
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	89
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	92
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	92
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	94
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	99

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	100
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	101
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	101
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	103
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	107
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	108
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER	111

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SELTZ.

Article 2: Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
 1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 2. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les Schémas de COhérence Territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.).
 3. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
 5. Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
 6. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
 7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
- Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone **UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant un secteur de zone **UE1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, comprenant un secteur de zone **UL1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UXa** et **UXc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, comprenant un secteur de zone **IAU1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;
- la **zone IIAUE** où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement ;
- la **zone IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre VI du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Ng, Nv, Np et Nr**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, 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 5 : Adaptations mineures

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

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdites toutes installations, construction ou extension ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les zones inondables due aux débordements du *Seltzbach* et de la *Sauer* (données SAGEECE Seltzbach 1993, SAGEECE Sauer 2012).

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre la zone urbanisée de Seltz regroupant principalement le tissu urbain le plus dense, les constructions les plus anciennes, les fermes alsaciennes à colombage du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et de l'artisanat. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UA comprend le centre ancien de Seltz, reconnu comme présentant un intérêt patrimonial spécifique ; des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristiques du centre ancien.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant.
3. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 UA à 14 UA, à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit, et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.
2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
3. Les installations classées à condition qu'elles assurent un service quotidien aux habitants de l'agglomération.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - Les aires de stationnements.
5. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Seul sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
 - 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès privé n'est autorisé :
 - via les sentiers touristiques ou les pistes cyclables ;
 - sur le domaine ferroviaire ;
 - sur le domaine forestier.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
6. Les largeurs minimales d'accès et d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles, publiques ou privées, ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - 4 mètres au minimum,
 - 5 mètres pour toute opération créant plus de 6 logements.

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.

4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

10. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés :
 - soit à l'alignement de la voie et ou place publique existante, à modifier ou à créer, depuis laquelle l'unité foncière prend accès;
 - soit sur la ligne des constructions existantes.

2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné :
 - soit sur l'un et/ou l'autre de ces bâtiments,
 - soit être implanté entre ces deux limites.

Cas des voies ferrées

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

5. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
6. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de 0,50 mètres.
7. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt général.
8. aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
9. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur plein, avec porte cochère éventuelle, d'une hauteur minimale de 2 mètres.

10. si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.

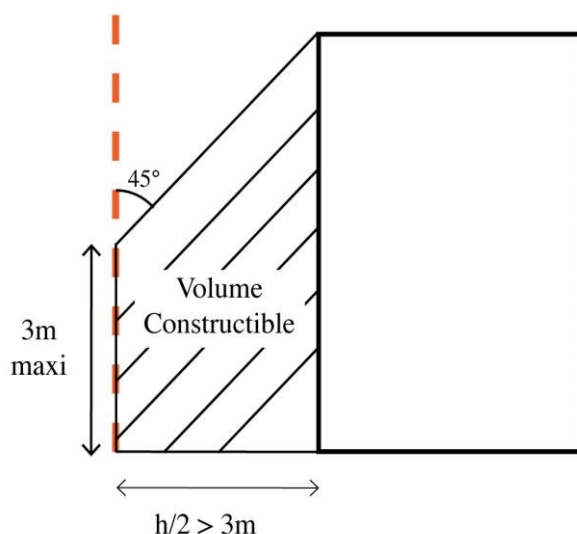
Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
 - sur les autres limites séparatives latérales les constructions seront implantées soit :
 - a. sur limite ;
 - b. à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations en seconde ligne sont autorisées sur limites séparatives dans les cas suivants :
 - dans un prospect délimité comme l'indique le schéma ci-après, à condition que leur hauteur hors tout n'excede pas 3 mètres sur limite séparative et sans dépasser une longueur maximale d'accolement de 13 mètres mesurés d'un seul côté et dans la limite de 20 mètres mesurés sur plusieurs côtés consécutifs ;



Dispositions particulières

3. Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 1,5 mètres par rapport à toute limite séparative.
4. Une zone de sécurité de 5 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.
5. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.
6. En cas de création d'un nouveau bâtiment ou de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments existant, dont l'une des façades est en "Schlupf", l'implantation se fera avec un léger recul, compris entre 0,50 et 0,80 mètres, par rapport à la limite séparative, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale (Schlupf) pour l'entretien du passage entre les deux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas :

7. en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2 du présent article.
8. dans le cadre de constructions jumelées sur limites.
9. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.
10. aux aménagements, transformations ou extensions imitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
11. aux équipements publics ou d'intérêt général, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de 0,50 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UA : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière dont la superficie est inférieure à 300 m².
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt général.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 12,50 mètres au faitage;
 - 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

4. des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions du présent article afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou de pouvoir s'adapter aux hauteurs d'une construction mitoyenne.
5. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 12,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.

Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Toitures

2. Les toitures des constructions principales situées en première ligne doivent avoir des pans de toiture, dont l'inclinaison doit être comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
3. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les constructions de seconde ligne et au-delà.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

5. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain.
6. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
7. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.
8. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 2,00 mètres, mur bahut éventuel compris.
9. La reconstruction à l'identique de mur et portail d'ancienne ferme est autorisée.
Ces règles ne s'appliquent pas :
10. aux murs de soutènement, à condition que leur utilisation soit justifiés par des contraintes topographiques évidentes et dans la limite de 2,50 mètres de hauteur.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le nombre de places de stationnement requis peut être réalisées soit sur le terrain d'opération, soit sur un autre terrain devant être situé à une distance de moins de 200 mètres de la future construction.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le

stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

1. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement.

2. Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Dispositions particulières

3. Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière inférieures à 300 m².

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs, les équipements d'intérêt collectif et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comporte :

- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

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

Article 1 UB: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées autres que celles assurant un service quotidien aux habitants de l'agglomération.
2. La création d'exploitation agricole nouvelle.
3. Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant.
4. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

De plus, sont interdit dans le secteur de zone UJ :

8. Les constructions ou extension de constructions à usage d'habitation.

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

1. La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 UA à 14 UA, à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit, et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.
2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
5. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Seul sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
 - 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

Dans le secteur de zone UJ :

7. les abris de jardin à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
 - la hauteur n'excède pas 3 mètres de hauteur ;
 - leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.
8. Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unité.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.
3. Aucun accès privé n'est autorisé :
 - via les sentiers touristiques ou les pistes cyclables ;
 - sur le domaine ferroviaire ;
 - sur le domaine forestier.

Voirie publique ou privée

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.
6. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage, ...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Les façades des constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres et maximum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des réseaux d'énergies

4. Pour tout projet de construction susceptible d'être implanté à proximité des zones de dangers liés aux canalisations figurant au plan des servitudes d'utilité publique, soit **25** mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz et **180** mètres comptés depuis l'axe des canalisations d'hydrocarbure, le

porteur de projet devra consulter le transporteur ou l'exploitant correspondant afin d'obtenir avec précision la localisation des distances d'effet.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

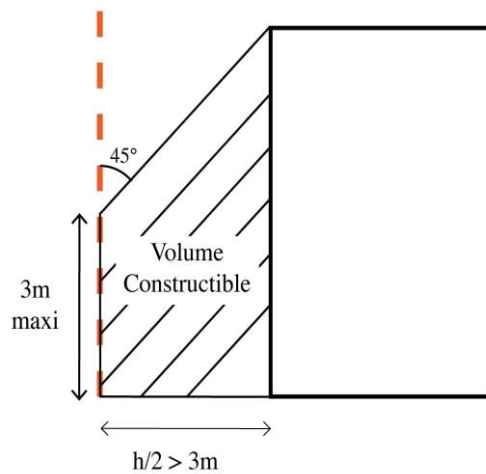
5. aux éléments de construction, qui peuvent s'implanter entre l'alignement et 3 mètres, sous réserve :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m² par terrain ;
 - et que la longueur de façade sur rue n'excède pas 7 mètres de longueur.
6. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au au-delà de 0,50 mètres.
7. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité ainsi que les voies ferrées –.
8. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations peuvent être autorisées sur limites séparatives, et dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de 13 mètres mesurés d'un seul côté et dans la limite de 20 mètres mesurés sur plusieurs côtés consécutifs, dans les cas suivants :
 - pour les constructions, disjointes du bâtiment principal, à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres;
 - pour le bâtiment principal ou des extensions de celui-ci, dans un prospect délimité comme l'indique le schéma ci-après ;



- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Dispositions particulières

3. Les bassins des piscines non couverte doivent respecter un recul d'au moins 1,5 mètres par rapport à toute limite séparative.
4. les équipements publics et d'intérêts général, pourront s'implanter en limite ou au au-delà de 0,50 mètres.
5. Une zone de sécurité de 5 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.
6. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.
8. aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UB : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone U Bj :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

3. Ces règles pas ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. Ces dispositions pas ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt général.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

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

Dispositions générales

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 12,50 mètres au faitage;
 - 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

4. Au-dessus de 9,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximal au droit de l'acrotère et incliné à 45°.
5. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 12,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Toitures

2. Les toitures à pans des constructions principales doivent avoir une inclinaison comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

4. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètres de hauteur par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
5. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20%.
6. En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

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

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

7. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
8. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.
9. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.
10. Aucun accès privé direct n'est autorisé sur la voie ferrée ou le domaine forestier.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

11. aux murs de soutènement, à condition que leur utilisation soit justifiés par des contraintes topographiques évidentes et dans la limite de 2,50 mètres de hauteur.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.
2. Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé.

La zone UE comprend :

- un **sous-secteur de zone UE**, correspondant aux constructions à vocation d'équipement (enseignement, sport, gendarmerie et caserne de pompier, etc.);
- un **sous-secteur de zone UE1**, correspondant à un secteur dédié à du stationnement, attenant à la gare de Seltz ;

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole
2. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles, de bureaux et de services.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

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

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance à condition qu'elles soient à usage d'équipements d'intérêt général, culturelles, scolaire, de sports et loisirs.

2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - Les aires de stationnement
 - Les aires de jeux et de sport.

3. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.

4. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5. A l'exception des constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et à condition de ne générer ni accueil, ni fréquentation du public, seul sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - 20 % d'emprise au sol et plafonné à 400 m².

De plus dans la zone UE :

6. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires aux bon fonctionnement des équipements d'intérêt général, culturelles, scolaires et sportifs ou liées à celles-ci.

Dans secteur de zone UE1 :

7. Seuls les constructions et installation liées au stationnement et à l'organisation de l'accueil à condition de ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 70 m² de Surface de Plancher par unité foncière.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

Non réglementé.

Voirie publique ou privée

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

10. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

2. Les bassins des piscines non couverte doivent respecter un recul d'au moins 1,5 mètres par rapport à toute limite séparative.
3. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
5. aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UE : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans la zone UE :

1. Non réglementé.

Dans le secteur de zone UE1 :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70 m² par unité foncière.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Non réglementé.

Dans le secteur de zone UE1 :

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Dispositions particulières

5. La règle définie à l'alinéa 4 du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

1. Les clôtures, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

1. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbaine spécialisée réservée aux loisirs spécifiques que sont le camping et les activités nautiques.

La zone UL comprend :

- un **secteur de zone UL1**, correspondant à un secteur dédié aux activités de loisirs nautiques et aux activités de restauration.

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

Article 1 UL : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées autres que celles assurant un service quotidien aux habitants de l'agglomération.
2. La création d'exploitation agricole
3. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités, artisanales, industrielles, de bureaux et de services.
4. Toute construction ou extension de construction située à moins de 50 mètres du pied de la digue du Rhin.
5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.

à l'exception du secteur de zone UL1 :

6. l'hébergement hôtelier et la restauration.

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - à la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci
 - à des fouilles archéologiques.

2. Les constructions, installations ou travaux à la condition d'être
 - Soit nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - Soit nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
 - Soit liés au camping et aux activités nautiques

3. En dehors des occupations et utilisations du sol listées précédemment, seuls sont autorisés les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
 - 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Voie publique ou privée

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Aucune voie publique destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

3. Aucune voie privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UL : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UL : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptés depuis les lisières boisées.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

2. Une zone de sécurité de 5 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.
3. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
5. aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UL : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UL : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.

Dans la zone UL :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Dans le secteur de zone UL1 :

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Dispositions particulières

5. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UL : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Toitures

1. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

1. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale) aux formes libres ;
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
3. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - 2,50 mètres, mur bahut éventuel compris.

Article 12 UL : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UL : Espaces libres et plantations

1. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comporte :

- **un secteur UXa** qui correspond à une zone à usage principal d'activité artisanale, industrielle et de services.
- **un secteur UXc** qui correspond à une zone à vocation principalement commerciale.
- **un secteur UXg** qui correspond à une zone principalement liée à l'exploitation de la gravière.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les remises et abris de jardin.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
7. Les piscines.
8. Les abris de jardin.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ainsi que ceux liés à l'exploitation ferroviaire.
2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
3. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres Occupations et utilisations du sols admise dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
4. Les constructions et installations nécessaires à la valorisation des énergies renouvelables.
5. Dans les zones non soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
 - a. que leurs nombres soient limités à une par unité foncière ;
 - b. qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité ;
 - c. que leurs superficies n'excèdent pas 120 m² de surface de plancher.
6. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
7. Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant.
8. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant.
9. Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;

10. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

11. Les opérations inscrites en emplacements réservés

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone UXa :

12. Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant.

13. Le commerce, à condition qu'il soit lié à la production réalisée sur place.

14. Seul sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
- 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone UXc :

15. Les établissements hôteliers.

16. Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile.

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone UXg :

17. Seul sont autorisés, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 20 % d'emprise au sol et plafonné à 400 m².

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 6 mètres de large aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.
4. Seuls deux accès sont autorisés par parcelle.

Voirie publique ou privée

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres.
7. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Dans le secteur de zone UXa

5. Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

6. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
7. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
10. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
11. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des réseaux d'énergies

4. Pour tout projet de construction susceptible d'être implanté à proximité des zones de dangers liés aux canalisations figurant au plan des servitudes d'utilité publique, soit **25** mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz et **180** mètres comptés depuis l'axe des canalisations d'hydrocarbure, le porteur de projet devra consulter le transporteur ou l'exploitant correspondant afin d'obtenir avec précision la localisation des distances d'effet.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

2. Une zone de sécurité de 5 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.
3. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
5. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
6. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UX : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans les secteurs de zone UXa et UXc :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UXg :

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

2. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

Dans les secteurs de zone UXa et UXc :

3. La hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres de hauteur.

Dans le secteur de zone UXg :

Non réglementé.

Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).
2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

3. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
4. Par dérogation tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les

haies végétales et 2,5 mètres pour toutes autres types de clôtures, mesurés par rapport au terrain naturel.

6. Les clôtures, auront une couleur dans les teintes foncées vertes ou grise.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Disposition générales :

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Dans le secteur de zone UXc :

10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante: lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.

La zone IAU est destinée à accueillir des opérations d'habitat dense, dans le prolongement du lotissement des « Genêts ».

Elle comprend un sous-secteur urbanisable dans le cadre du présent PLU sous condition :

- Le secteur **IAU1**, destiné à accueillir une opération d'ensemble d'habitat, en densification du tissu existant dans le secteur « *Sandbeim Sauwasen* ».

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagements ou de constructions,

De plus dans le secteur de zone IAU1

2. L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :
 - L'opération doit porter sur la totalité de la superficie.
 - La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises

3. Les constructions, les aménagements et les activités commerciales, artisanales, industrielles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
6. Les étangs, à condition qu'ils soient nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

4. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
5. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
8. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantés :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des garages, doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

4. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
5. aux équipements publics et d'intérêt général.
6. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.
7. si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières

1. Les bassins des piscines non couverte doivent respecter un recul d'au moins 1,5 mètres par rapport à toute limite séparative.
2. Une zone de sécurité de 5 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.
3. Les constructions liées aux activités ferroviaires sont exemptées de ces dispositions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
5. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
6. aux équipements publics et d'intérêt général, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

2. Ces dispositions pas ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 mètres au point le plus haut.

Dispositions particulières

4. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les

faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Toitures

2. Les autres toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
3. Pour les autres constructions, les extensions et les constructions annexes, il n'est pas fixé de pente de toitures.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

5. les remblais et déblais modifiant l'assiette naturelle du terrain sont limités à 0,50 mètres de hauteur sur l'emprise de la construction.
6. En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

7. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale) aux formes libres ;
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
8. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.
9. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'activité artisanale et industrielle.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante: lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.

Le secteur **IAUX** correspond à l'extension de la zone d'activité intercommunale à proximité de l'échangeur de l'autoroute A35; il est destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les piscines.
5. L'hébergement hôtelier.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

1. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
2. Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant.
3. Les étangs nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
5. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
6. Les constructions et installations nécessaires à la valorisation des énergies renouvelables.
7. Le commerce, à condition qu'il soit lié à une production réalisée sur place.
8. Les habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
 - a. que leurs nombres soient limités à une par unité foncière ;
 - b. qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité ;
 - c. que leurs superficies n'excèdent pas 120 m².
9. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
10. Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant.
11. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant.

12. Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
13. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
14. Les opérations inscrites en emplacements réservés

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Seuls deux accès sont autorisés par parcelle.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
6. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres.

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
8. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Les débords de toitures ne sont pas autorisés.

Cas des voies routières

2. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative

qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

2. Une zone de sécurité de 10 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
4. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

4. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

Disposition générale :

5. La hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres de hauteur.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).
2. L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

3. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
4. Par dérogation tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les haies végétales et 2,5 mètres pour toutes autres types de clôtures, mesurés par rapport au terrain naturel.
6. Les clôtures, auront une couleur dans les teintes foncées vertes ou grises.

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations

1. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUe

La zone IAUe est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'activité de recyclage et de revalorisation des déchets.

Elle est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Le secteur **IAUe** correspond à un secteur au lieu-dit « *Wingertfeld* » à proximité de la RD 468; il est destiné à l'accueil d'activités liées au retraitement et la valorisation des déchets.

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

Article 1 IAUe : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les commerces.
3. Les constructions logistiques.
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures, sous réserve de l'article 2 IAUe.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
6. Les piscines.
7. L'hébergement hôtelier.
8. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

1. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
2. Les étangs nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
3. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
4. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers, de nuisance ou de pollution incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
5. Les constructions et installations nécessaires à la valorisation des énergies renouvelables.
6. Les habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
 - a. que leurs nombres soient limités à une par unité foncière ;
 - b. qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité ;
 - c. que leurs superficies n'excèdent pas 120 m².
7. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
8. Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances ou de pollution vis-à-vis du milieu environnant.
9. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances ou de pollution vis-à-vis du milieu environnant.
10. Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
11. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Seuls deux accès sont autorisés par parcelle.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voie

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
6. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

Article 4 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau sous réserve de l'acceptation du gestionnaire du réseau récepteur. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

10. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAUE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Les débords de toitures ne sont pas autorisés.

Cas des voies routières

2. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

2. Une zone de sécurité de 10 mètres devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;

4. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUE : Emprise au sol

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUE : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 IAUE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits

"traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

3. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
4. Par dérogation tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les haies végétales et 2,5 mètres pour toutes autres types de clôtures, mesurés par rapport au terrain naturel.
6. Les clôtures, auront une couleur dans les teintes foncées vertes ou grises.

Article 12 IAUE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAUE : Espaces libres et plantations

3. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE IV. 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

1. 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 IIAU.

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

1. Les constructions, ouvrages techniques et installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stockage et à la distribution d'énergie, au fonctionnement des technologies de la communication...
2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAU à 5 IIAU

Non réglementé.

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

1. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif tels que poste de transformation électrique qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1,50 mètres de l'alignement.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance d'au moins 0,80 mètre de la limite séparative ;

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

Articles 8 IIAU à 13 IIAU

Non réglementé.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX

La zone IIAU recouvre des espaces non équipés, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension de l'agglomération de Seltz peut être envisagée dans l'avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – se fera obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou la révision du présent PLU.

Elle comprend un secteur urbanisable dans le cadre du présent PLU sous conditions :

- Le secteur **IIAUX** correspond à l'implantation d'une zone d'activité intercommunale à proximité de l'échangeur de l'autoroute A35 ; il est destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

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

Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 IIAUX.

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

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
2. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux fouilles archéologiques.
3. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX

Non réglementé.

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

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des réseaux d'énergies

2. Pour tout projet de construction susceptible d'être implanté à proximité des zones de dangers liés aux canalisations figurant au plan des servitudes d'utilité publique, soit **25** mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz et **180** mètres comptés depuis l'axe des canalisations d'hydrocarbure, le porteur de projet devra consulter le transporteur ou l'exploitant correspondant afin d'obtenir avec précision la localisation des distances d'effet.

Dispositions particulières

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui

peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

Articles 8 IIAUX à 14 IIAUX

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- **un secteur Ac** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation agricole.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 A.
2. De plus sont interdit les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
2. Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
3. Les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricoles nouvelle, à conditions qu'elles :
 - ne soient pas édifiées dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement,
 - soient ouvertes sur au moins 2 côtés,
 - soient limités à une par unité foncière,
 - soient dépourvues de fondations,
 - n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol,
 - soient d'un seul niveau et inférieures à 5 mètres de hauteur.
4. Les extensions des constructions et installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU :
 - dans la limite de 70 % d'emprise au sol supplémentaire et plafonné à 400m² ;
 - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
 - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.
5. Seul sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions et installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU :
 - dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire et plafonné à 400m² ;
 - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
 - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3A à 14A, à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit, et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.

7. Les installations de production d'électricité.
8. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
9. les opérations prévues aux emplacements réservés

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ac :

10. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.
11. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation.
 - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante, sauf dans le cas de contraintes dûment justifiées ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 200 m² par exploitation.
12. L'adjonction de locaux supplémentaires à condition que ces locaux soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation et que cette activité cadre avec celle d'une exploitation agricole

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées:

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
3. A défaut d'une évacuation possible dans le réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement autonome sera nécessaire pour le traitement des eaux usées avant infiltration ou rejet, soit vers une masse d'eau superficielle, soit vers un réseau d'assainissement pluvial, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau/milieu récepteur, et cela selon le règlement d'assainissement non collectif en vigueur.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

5. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
7. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
 - a. routes départementales : 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions le long des RD468, RD248 et RD28 ;
 - b. autres voies et chemins y compris du domaine privé : 6 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

5. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doivent respecter une marge de recul au moins égale à :
 - a. 15 mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbure ;
 - b. 10 mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz.

Dispositions particulières

6. 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.
7. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de

l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

- au niveau moyen de l'assiette de la construction.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
- les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone A :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le secteur de zone Ac :

4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 12 mètres pour les constructions à usage agricole.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

2. Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes:
- hauteur maximale limitée à 1,50 mètres de hauteur,
 - possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres.
3. Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

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

Dans le secteur de zone Ac :

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra pas dépasser 0,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

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.)

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, terres agricoles, abords des cours d'eaux, rives du Rhin, zones humides, friches, gravière, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- **un secteur Ng** et un **sous-secteur Ng1** qui correspondent à deux zones naturelles graviérables, réservées aux exploitations de carrières ;
- **un secteur Nr** qui correspond à une zone naturelle où la construction de ruchers est autorisée ;
- **un secteur Nv** qui correspond à une zone naturelle de vergers dont l'entretien est nécessaire ;
- **un secteur Np** qui correspond à une zone naturelle dédiée aux activités de pêche, autour d'un étang.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. 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 N.
2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soit leur nature, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,

- les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.
 - le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
3. Toute construction ou extension de construction située à moins de 50 mètres du pied de la digue du Rhin.

De plus, sont interdit dans le secteur de zone Np :

4. Les constructions et installations nouvelles.
5. Les extensions des constructions et installations existantes.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
3. Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements (dans une limite de 30 m² d'emprise au sol), ainsi qu'à la valorisation énergétique de la biomasse produite localement.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés :
- aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - à la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci
 - à des fouilles archéologiques.

6. Les opérations inscrites en emplacements réservés
7. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nv :

8. Les abris de vergers, de jardin, nouveaux, à conditions :
 - qu'ils soient limités à un par unité foncière,
 - qu'ils soient dépourvus de fondation,
 - qu'ils aient une emprise au sol maximale de 15 m²
 - qu'ils ne dépassent pas 3,5 m de hauteur.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ng, hors sous-secteur Ng1 :

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la gravière.
10. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.
11. Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site.
12. Au terme de l'exploitation de la gravière il sera permis la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs

De plus, sont admis dans le sous-secteur Ng1 :

13. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nr :

14. Les constructions et installations liées à l'activité des exploitations de ruchers

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
 - a. routes départementales : 25 mètres de l'axe pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions le long des RD468, RD248 et RD28 ;
 - b. autres voies et chemins y compris du domaine privé : 6 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

5. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit respecter une marge de recul au moins égale à :
 - 15 mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport d'hydrocarbure ;
 - 10 mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz.

Dispositions particulières

6. 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.
7. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 mètres.

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans les marges de recul définies dans cet article.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 N : Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction pour les terrains en pente.

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
 - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone N :

3. La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur de zone Ng :

4. Aucune hauteur n'est fixée.

Dans le secteur de zone Nr :

5. La hauteur de la construction ne doit pas excéder 6,5 mètres.

Dans le secteur de zone Np :

6. La hauteur de la construction ne doit pas excéder 5 mètres et ne peut comporter plus d'un niveau.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Aspect extérieur

1. l'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillement et exhaussements du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclôre un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels que : garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage,...), remise (outils de jardin, de bricolage...), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Cote NGF

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Schlupf

La tradition locale dite du "*schlupf*" est une pratique locale d'implantations destinée à faciliter les problématiques d'écoulement des eaux de toit ou de ventilation/éclairage des constructions qui ont donné des modes d'implantations particuliers.

Il s'agit d'une sorte de passage étroit entre une construction et la construction voisine. Le "*schlupf*" est généralement un espace, un couloir de plus de 2 mètres de haut, et d'environ un mètre de largeur entre deux maison.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme (Art. L. 112-1).

ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- habitat	<ul style="list-style-type: none"> - constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² - constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 250 m² - constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 et inférieure à 350 m² - construction de plus de 350 m² de surface de plancher : <ul style="list-style-type: none"> • par tranche entamée de 50 m² <p><i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.</i></p>	2 4 6 6 + 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

ACTIVITÉS commerciales et de services :

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
- restauration, cafés	<ul style="list-style-type: none"> - établissement avec salle de consommation < à 60 m² de surface utile (SU) : - établissement avec salle de consommation > à 60 m² SU : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de places par tranche entamée de 30 m² de salle (1^{er} tranche non comprise) 	-
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	<ul style="list-style-type: none"> - établissement avec surface de vente (SV) < à 50 m² : - établissement avec surface de vente > à 50 m² SV : <ul style="list-style-type: none"> • nombre de places par tranche entamée de 30 m² de surface de vente (1^{er} tranche non comprise) 	-

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

- locaux de fabrication ou d'assemblage	<ul style="list-style-type: none"> - jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m² 	1 0,5
- locaux de stockage	<ul style="list-style-type: none"> - jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m² 	1 0,5