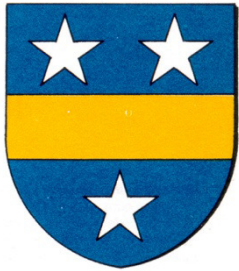


PLAN LOCAL d'URBANISME

approuvé



RICHWILLER

3.b - REGLEMENT

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 décembre 2012, modifié le 9 août 2013 et suivi d'une deuxième modification le 10 juillet 2017

Le Maire

Juillet 2017

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------------|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| CHAPITRE I – ZONE UA | 3 |
| CHAPITRE II – ZONE UE | 9 |
| CHAPITRE III – ZONE AU | 14 |
| CHAPITRE VI – ZONE A | 18 |
| CHAPITRE V– ZONE N | 23 |

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Richwiller tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Richwiller définit :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UAa, UAb et UAc ;
- une zone urbaine UE divisée en trois sites UE1, UE2 et UE3;
- une zone à urbaniser AU qui comprend le secteur AUa urbanisable sous conditions;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab;
- une zone naturelle N qui comprend le secteur Na.
-

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

A Richwiller, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

CHAPITRE I – ZONE UA

Cette zone, de moyenne densité, englobe toutes les zones urbaines de la commune à l'exception des zones économiques.

Zone à dominante d'habitat, elle comporte également les commerces, services, et équipements collectifs.

Elle comprend deux secteurs excentrés : un secteur UAa réservé aux installations culturelles, sportives et de loisirs et un secteur UAb représentant le quartier de collectifs de la cité minière Amélie 2 dont l'organisation particulière doit être préservée.

Elle comprend également un secteur UAc réservé à la création d'un pôle de santé.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel ainsi que toutes activités de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ou portant atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4. La construction en-dessous du niveau du terrain naturel préexistant (sous-sols) est interdite, à l'exception des vides sanitaires [et dans le cadre d'un accès à une construction existante \(agrandissement ou transformation\)](#). Les ouvertures de toute nature dans les vides sanitaires sont interdites. La dalle du rez-de-chaussée doit se situer au-dessus du niveau fini de la route desservant la construction.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans les secteurs UAa et UAb :

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités, d'équipement ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.4 A partir d'une superficie aménagée de 15 ares à usage d'habitation, la surface de plancher à l'hectare doit être au moins égale à 3500 mètres carrés.

- 2.5** Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain à usage d'habitation, il sera demandé à partir d'une superficie aménagée de 20 ares, la réalisation de 25% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.

Dans le secteur UAa :

- 2.6** Les occupations et utilisations du sol à usage culturel, de sport et de loisirs à condition de présenter un intérêt collectif.

Dans le secteur UAb :

- 2.7** La reconstruction des bâtiments détruits nonobstant les dispositions des articles UA3 à UA14, au plus dans le respect du gabarit de la construction détruite.
- 2.8** La constructions d'annexes de faible emprise et non habitables tel que garages, abris de jardin.
- 2.9** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable.

Dans le secteur UAc :

- 2.10** Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la création d'un pôle de santé répondant à l'intérêt public.

Article UA 3 :DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long.

Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collecteur public, toutes les dispositions devront être prises pour assurer un traitement individuel des effluents conforme aux dispositions et normes en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également des constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.

6.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique ou privée, soit en retrait maximum de 6 mètres, soit en retrait de 20 mètres au moins par rapport à cet alignement.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'un cheminement piéton, existant ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot. Les dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions d'équipements collectifs, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique et représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions de moins de 7 mètres carrés d'emprise et 2m50 de hauteur totale, ainsi que les piscines pourront se rapprocher des limites séparatives jusqu'à 1 mètre de celles-ci.
- 7.2** Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans les cas suivants :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin,
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
 - lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 7 mètres de longueur d'adossement sur chaque limite, et 2m50 de hauteur sur limite.
- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8.

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

- 8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage, une piscine ou autre annexe non habitable.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
- 9.2.** Les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique sont exemptées de la règle de l'emprise au sol.
- 9.3.** Nonobstant les dispositions du paragraphe 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire, les normes d'habitabilité ou des mesures d'isolation.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction.

Sauf dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

- 10.1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Les constructions ou parties d'immeubles comportant une toiture plate pourront atteindre 10 mètres à l'acrotère.
- 10.2. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions d'équipements collectifs dans le cadre d'une reconstruction à l'identique et représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4. **Dans le secteur UAa** la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.5. **Dans le secteur UAb** la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.
- 10.6. **Dans le secteur UAc** la hauteur hors tout des constructions est limitée à 15 mètres.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

Les clôtures sur rue ou sur limite de propriété devront faire l'objet d'une déclaration en mairie, elles ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50cm, surmontée d'un système à claire voie. La hauteur est limitée à 1 mètre en cas de mur plein.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans cette annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Sauf dans le secteur UAc, les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité en jardin d'agrément ou jardin potager.
Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les voitures en stationnement par des haies ou des plantations.
- 13.2** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à **0,70**.

CHAPITRE II – ZONE UE

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales, de services et leurs installations annexes. Elle est localisée sur trois sites:

- UE1 zone économique mixte,
- UE2 correspondant aux activités industrielles du Seeboden,
- UE3 correspondant aux activités spécifiques intercommunautaires et aux équipements et services publics.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage admis sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les constructions à usage exclusif de commerce.
- 1.4. La construction en-dessous du niveau du terrain naturel préexistant (sous-sols) est interdite, à l'exception des vides sanitaires. Les ouvertures de toute nature dans les vides sanitaires sont interdites.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises
 - les occupations et utilisations du sol pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et à créer des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol correspondant à usage d'activités économiques et de services sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et de s'intégrer au site et au paysage environnant.
- 2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations.
- 2.3 Les locaux de gardiennage dans la limite d'un local par établissement, à condition :

- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements;
- qu'il soit incorporé à l'établissement en question, lorsque les dispositions de sécurité le permettent ;
- que la surface de plancher du local autorisé n'excède pas un maximum de 50m².

2.4 Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que leur changement d'affectation vers des occupations ou utilisations du sol admises à l'article UE2.1, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage des habitations.

2.5 Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités admises.

2.6 L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.

2.7 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

2.8 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.

UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe **3.2**.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

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

Aucune voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres

UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Après épuration, les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur place par l'intermédiaire de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3. Electricité et télécommunication

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

UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et 15 mètres par rapport à l'alignement de la rue de Kingersheim.

Les constructions respecteront un recul de 10 mètres par rapport aux emprises ferroviaires.

UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance séparant deux bâtiments non contigus doit être au moins égale 4 mètres.

UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction.

- 10.1.** Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur.

UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives et criardes sont proscrites. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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

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

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal

dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

Aucun stockage visible n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.3. Clôtures

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

UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être végétalisées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres demi-tige disposés régulièrement à raison d'un pour 6 places.

13.3 Les espaces boisés et plantations à réaliser ou à maintenir figurés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UE 3 à UE 13.

CHAPITRE III – ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU à l'exception du secteur AUa urbanisable immédiatement sous conditions et à usage principal d'habitation. La zone AU stricte comprend deux sites : Ces zones AU situées au lieu-dit Oberfeld et Schaeferacker sont réservée préférentiellement à la diversification de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en totalité ou par tranches successives lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
- 1.3. La construction en-dessous du niveau du terrain naturel préexistant (sous-sols) est interdite, à l'exception des vides sanitaires. Les ouvertures de toute nature dans les vides sanitaires sont interdites

Article AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA, réalisées après restructuration du parcellaire, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, groupes d'habitations ou autres opérations à dominante d'habitat à condition :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec le village;
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;
 - qu'à partir d'une superficie aménagée de 15 ares, la surface de plancher développée soit au moins égale à 3500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare ;
 - que toute opération de construction de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 25% de cette surface affectée aux logements aidés ;
 - que l'aménagement partiel ou total du secteur soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Article AU 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

Dans le secteur AUa, en cas de création de voies en impasse, elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux devront être infiltrées sur la parcelle d'origine, après traitement préalable conformément aux normes en vigueur.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Article AU 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés.

- 6.1** Les constructions devront être établies à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies.

Article AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'un cheminement piéton, existant ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être telle qu'elle n'entrave pas le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètre au faitage. Les constructions ou parties d'immeubles comportant une toiture plate pourront atteindre 10 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Article AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur AUa, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

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

Article AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en-dehors des voies des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et suivant les normes définies en annexe.

Article AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité en jardin d'agrément ou jardin potager.

Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Il n'est pas fixé de COS dans la zone AU. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres règles de la zone AU.

CHAPITRE VI – ZONE A

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Elle comprend les **secteurs Aa** réservés aux besoins de constructions de la profession agricole, ainsi qu'un **secteur Ab** occupé par une activité de prestation des services pour les besoins de la profession agricole.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A.2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux visés à l'article A.2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.4. La création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- 1.8. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.9. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme t.

Article A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Sont admis dans l'ensemble de la zone et des secteurs :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de logements ;
 - la reconstruction à l'identique, dans un délai de trois ans maximum, des bâtiments détruits nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général;
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ainsi que de transport d'énergie ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;

- Les abris de pâturage à condition que leur emprise n'excède pas 20 m² et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté.

2.2. Sont admis dans le secteur Aa :

Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition:

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
- que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.

2.3. Sont admis dans le secteur Ab les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité existante sans création de logement.

:

Article A 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie..

Article A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Article A 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et des berges des cours d'eau et fossés.
- 6.2. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Les constructions à usage agricole devront respecter une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones urbaines et d'urbanisation future.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 Les constructions à usage d'habitation admises dans le secteur Aa sont limitées à 150 mètres carrés d'emprise.
- 9.2 Dans le secteur Ab sont admises les extensions des constructions existantes à raison de 100% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 10 mètres. Pour les silos de stockage de céréales, la hauteur maximum est fixée à 15 mètres.

Pour les abris et autres bâtiments admis dans le secteur Aa, la hauteur est limitée à 6 mètres.

- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

Article A 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments liés à l'exploitation agricole

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels.

Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

Bâtiment d'habitation

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

11.2. Autres bâtiments

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (matériaux, teintes,...) devra être de nature à s'intégrer au contexte naturel environnant.

Article A 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article A 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies et les cortèges végétaux délimités au plan de zonage sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette protection s'établit sur une profondeur de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges du fossé ou cours d'eau.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences champêtres sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A3 à A13.
- 14.2.** La surface des bâtiments d'habitation est limitée à 250 m² de Surface de plancher.

CHAPITRE V– ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée soit en raison de son caractère boisé, soit de la présence de milieux biologiquement fragiles (zones humides, écosystèmes fragiles, étangs) et la zone des gravières.

Elle comprend un secteur Na réservé aux installations et constructions en lien avec les activités de plein-air aux abords du plan d'eau sans création de nouveau logement.

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières en-dehors des zones graviérables autorisées.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque d'inondation.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- 2.2 L'extension des bâtiments et installations existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits nonobstant les dispositions des articles N3 à N13 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.5. Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article N 13.
- 2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.6. **Dans le secteur Na**, l'extension mesurée du club-house existant à hauteur de 20 % maximum d'emprise supplémentaire par rapport à l'emprise existante au PLU approuvé.

Article N 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Article N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

Article N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. Leur implantation est libre de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

Article N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, depuis le niveau du terrain naturel existant, est limitée à 7 mètres.

Article N 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Article N 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article N 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés délimités sur les plans de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

ANNEXE NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

| | | |
|---|---|--|
| - logements : | : | 2 places pour 100 mètres carrés de surface de plancher. A partir de 800 m ² de S.P. ¹ , une place mutualisée supplémentaire pour chaque tranche de 500 mètres carrés de S.P. |
| - maisons individuelles | : | 2 places en-dehors du garage |
| - foyer de personnes âgées | : | 3 pl/10 chambres |
| - commerces isolés | : | 40% de la S.P. minimum 2 places |
| - centres commerciaux de plus de 2.000 m ² | : | 100 % S.P. + places de livraison (100 m ² minimum) |
| - marchés | : | 60 % S.P. + places aux véhicules des commerçants |
| - bureaux | : | 60 % S.P. |
| - ateliers, dépôts | : | 10 % S.P. |
| - cliniques | : | 60 % S.P. |
| - pôle de santé | : | 40 % S.P. |
| - hôtels, restaurants | : | 60 % S.P. |
| - salles de spectacles | : | 1 pl/10 personnes |
| - salles de réunions | : | 1 pl/10 personnes |
| - cultes | : | 1 pl/15 personnes |
| - stades : entraînement | : | 10 % emprise |
| - piscines, patinoires | : | 100 % emprise |
| - enseignement : primaire (2 roues) | : | 1 m ² /2 élèves |
| secondaire | : | |
| supérieur | : | 1 pl/7 élèves |

RAPPEL

Conformément aux dispositions légales, et dans un souci d'équilibre financier, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

¹ S.P. Surface de Plancher

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme, applicable à partir du 1^{er} mars 2012.

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

