

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Pays de La Petite Pierre

Règlement

Historique :

Approbation : 06/02/2020

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 21/05/2026

A Bouxwiller, le ...28/05/2026

M. Fabrice ENSMINGER, le Président

Le Président,
Fabrice ENSMINGER



Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études



Modification n°1

OTE
INGÉNIERIE
Construction &
environnement

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	
A	19/12/2019	PLUi approuvé	ESTERR			
B	29/01/2026	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.		
C	21/05/2026	Modification n°1 2 ^{ème} approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE :
Page : 2/117

Document1

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	13
Chapitre 1 -Règlement applicable à la zone UA	14
Chapitre 2 -Règlement applicable à la zone UB et au secteur UBA	24
Chapitre 3 -Règlement applicable à la zone UE	33
Chapitre 4 -Règlement applicable à la zone UF	39
Chapitre 5 -Règlement applicable à la zone UH	45
Chapitre 6 -Règlement applicable à la zone UJ	53
Chapitre 7 -Règlement applicable à la zone UT et au secteur UTC	59
Chapitre 8 -Règlement applicable à la zone UX	65
Chapitre 9 -Règlement applicable à la zone 1AU	72
Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone 1AUX	80
Chapitre 11 - Règlement applicable à la zone 2AU	87
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	91
Chapitre 1 -Règlement applicable à la zone A et aux secteurs AB, AC, AC1 et AT	92
Chapitre 2 -Règlement applicable à la zone N et aux secteurs NC, ND, NE, NF, NJ, NL ₁ , NL ₂ , NT ₁ , NT ₂ , NT ₃ , NT ₄ et NX	100
LEXIQUE	111



Titre I - Dispositions générales

Article 1.- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux communes de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre suivantes :

- | | |
|--------------------|--------------------|
| • Erckartswiller | • Reipertswiller |
| • Eschbourg | • Rosteig |
| • Frohmuhl | • Schoenbourg |
| • Hinsbourg | • Sparsbach |
| • La Petite Pierre | • Struth |
| • Lichtenberg | • Tieffenbach |
| • Lohr | • Wimmenau |
| • Petersbach | • Wingen-sur-Moder |
| • Pfalzweyer | • Zittersheim. |
| • Puberg | |

Article 2.- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones U :

"Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- UA : zone correspondant au centre historique des villages et au noyau des hameaux. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...) dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.
- UB : zone correspondant aux extensions urbaines. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses des villages. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...).
- UBA : zone correspondant aux extensions urbaines non desservies par les réseaux. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses des villages. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...). L'absence de réseaux induit la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée.

- UE : zone dédiée aux équipements publics
Elle comprend un sous- secteur UE1 dans lequel les équipements publics peuvent, dans certains cas, changer de destination ;
- UF : zone à vocation sociale, destinée à héberger un public spécifique et aux activités et services liés.
- UH : zone correspondant aux constructions implantées en second rideau
- UJ : zone correspondant aux jardins des habitations
- UT : zone dédiée au tourisme
- UTc : zone dédiée au tourisme et notamment à la construction de gîte
- UX : zone dédiée aux activités économiques

Les zones AU :

"Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement."

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- 1AU : zone mixte à dominante habitat ouverte à l'urbanisation.
- 1AUX : zone dédiée aux activités économiques ouverte à l'urbanisation
- 2AU : réserve foncière pour une vocation à dominante habitat

Les zones A :

"Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

- A : zone agricole où pour des raisons agronomiques, biologiques ou économiques les constructions à usage agricole sont interdites.
- AB : STECAL en zone agricole où les constructions liées et nécessaires à une activité équestre sont autorisées.
- AC : zone agricole où les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
AC1 : secteur à réglementation particulière
- AT : STECAL en zone agricole où les constructions liées et nécessaires au tourisme agricole sont autorisées.

Les zones N :

"Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels."

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

N : zone naturelle inconstructible

NC : secteur carriérable

NF : secteur de forêt

Ainsi que les secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) suivants :

ND : secteur de dépôts inertes

NE : secteur d'équipements publics

NJ : secteur de jardins hors zone urbaine

NL1 et NL2 : secteur de loisirs

NT1, NT2, NT3 et NT4 : secteur touristique hors zone urbaine

NX : secteur d'activités économiques hors trame urbaine

Article 3.- CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le présent document, opposable aux tiers, autorise le changement de destination uniquement pour les constructions à valoriser et protéger. Ainsi, le changement de destination n'est permis que pour les constructions ayant une architecture locale qui respecte l'une des conditions listées ci-après :

- C'est une construction de type Maison Bloc ou "Eindachhüs"
- C'est une construction de type Maison Cour
- C'est une construction de type moulin
- C'est une construction de type maison forestière

Article 4.- DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

4.1 | Dérogations

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et de communication d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et de réseaux de communication (lignes électriques aériennes et souterraines, postes de transformation, antennes...) ne sont pas soumis aux règles suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation par rapport aux autres constructions
- Limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière
- Limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes

- Réseaux ouverts au public

Les réseaux ouverts au public (eau, assainissement...) peuvent déroger à la règle d'implantation en souterrain des réseaux dans toutes les zones.

- Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

Dans toutes les zones, une dérogation par rapport aux règles d'implantation est possible pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

4.2 | Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels ou technologiques prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques et les prescriptions liées aux risques recensés dans le PAC Risque chute de bloc le cas échéant.

4.3 | Risque inondation

La commune d'Eschbourg est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Le PPRI a pour objectif la réduction des risques liés aux inondations. Il fixe ainsi des règles relatives à l'occupation des sols et aux constructions futures dans la zone inondable. Il peut également prévoir des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants.

Il constitue une Servitude d'Utilité Publique et est annexé au PLUi. Ses dispositions s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.

4.4 | Risque chute de bloc

Le secteur du Graufthal à Eschbourg est entouré de falaises de grès. Il est également connu pour la présence de maisons troglodytes au sein de ces falaises. Ce secteur a connu plusieurs chutes de blocs ces dernières années. Le dernier événement qui s'est produit sur le secteur date de juin 2016 et a partiellement endommagé une maison rue du Vieux Moulin. En raison des risques pour les biens et les personnes, une étude de l'aléa chute de bloc a été réalisée sur le secteur par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

Le Préfet a transmis le 4 juillet 2018 le Porter à Connaissance de l'élaboration du PPR de Chute de blocs. Ce porter à connaissance, joint en annexe, s'applique dans l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain.

4.5 | Protection du patrimoine

Protection du patrimoine bâti

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Patrimoine" dans la limite de leur périmètre d'application.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Paysage et Trame Verte et Bleue" dans la limite de leur périmètre d'application.

Les éléments de paysage à protéger

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies ou boisements identifiés au règlement graphique doivent être conservées. A défaut, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées.

4.6 | Les itinéraires cyclables ou pédestres protégés

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques. Ils doivent être conservés ou créés. Les opérations d'aménagement, les constructions ou installations à proximité des linéaires identifiés ne doivent pas remettre en cause leur continuité.

Le tracé et les caractéristiques des itinéraires existants doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).



Titre II - **Dispositions applicables aux zones Urbaines et A Urbaniser**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **UA** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions, les extensions et les annexes à condition : - d'être liées à une construction à destination d'industrie liée à l'artisanat - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Article 2.- UA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- UA VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

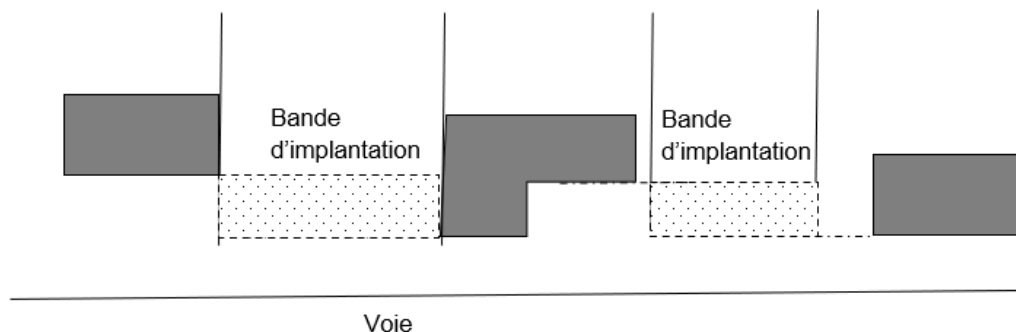
Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UA - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu extérieur d'une façade du bâtiment principal sera implanté dans la bande formée par les façades, les plus proches de la limite séparative, des bâtiments principaux des unités foncières voisines à savoir :

- au même nu ou en retrait de la façade du bâtiment principal la plus proche de la voie
- au même nu ou en avancée de la façade du bâtiment principal la plus éloignée de la voie



Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie ou aucune ne l'est, la façade principale du bâtiment principal s'implantera au nu du bâtiment principal existant le plus proche.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de faibles emprises de la construction tels que les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, ...

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.2 | **UA - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 0.80 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.3 | **UA - Hauteur maximale des constructions**

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement.

On placera le faitage des bâtiments principaux soit :

- à égale hauteur d'un des faitages des bâtiments principaux des unités foncières voisines.
- en dessous du faitage le plus haut, mais au-dessus du faitage le plus bas des bâtiments principaux des unités foncières voisines
- dans le cas où les faitages des bâtiments principaux voisins sont situés à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer le faitage à 12 mètres maximum.

Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à égale hauteur du bâtiment principal existant le plus proche.

Dans le cas où aucune unité foncière voisine n'est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à une hauteur maximale de 12 mètres.

En cas de construction avec toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- UA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UA - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | UA - Aspect extérieur

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.

4.2.1 | UA - Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Les toitures de la construction principale à destination d'habitation seront à 2 pans.

La pente des toitures des constructions principales ne sera pas inférieure à 40° ni supérieure à 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière sur des bâtiments (ou parties de bâtiments) non directement au contact du domaine public.

Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec un bâtiment voisin ou ramener le faitage dans l'alignement général du bâtiment voisin.

Les dispositions concernant la forme et la pente de la toiture ne concernent pas les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux...) sont également autorisés.

Orientation du faitage

Dans les rues identifiées au plan de zonage par ce symbole :  , le faitage du bâtiment principal sera placé dans le sens de celui des bâtiments principaux voisins. Des dérogations seront possibles en angle de rue ou dans une rue courbe.

Règlement

Dispositions applicables aux zones Urbaines et A Urbaniser

Couverture

La couverture des toitures autorisés sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) sauf pour les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

L'implantation de fenêtres de toit et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis en dérogation à cette disposition.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.2.2 | UA - Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation Patrimoine qui s'y rapporte.

4.2.3 | UA - Caractéristiques architecturales des clôtures

Les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sont précisées au lexique du présent règlement.

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.3 | UA - Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine" et "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapportent.

4.4 | UA - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | UA - Part des surfaces non imperméabilisées

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | UA - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | UA - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pas de prescription.

5.4 | UA - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- UA - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est d'une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement par tranche entamée. Une place de stationnement minimum sera exigée par logement.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UA - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | UA - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- UA - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB et au secteur UBA

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UB et secteur UBA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

		UB et secteur UBA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions, les extensions et les annexes à condition : - d'être liées à une construction à destination d'industrie liée à l'artisanat - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Article 2.- UB MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- UB VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | **UB - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.2 | **UB - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | **UB - Hauteur maximale des constructions**

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- UB QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**4.1 | UB - Emprise au sol**

Pas de prescription.

4.2 | UB - Aspect extérieur

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.

4.2.1 | UB - Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.2.2 | UB - Caractéristiques architecturales des façades des constructions**Dessin général des façades sur rue**

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.3 | **UB - Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sont précisées au lexique du présent règlement.

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.4 | **UB - Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié**

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine" et "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapportent.

Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (arbres, plantations d'alignement, boqueteaux, haies, bois...) doivent être conservés au titre de l'article L.151-23. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

4.5 | **UB - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

Article 5.- **UB** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | **UB - Part des surfaces non imperméabilisées**

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | **UB - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations**

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | **UB - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

5.4 | **UB - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux**

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- **UB** - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de 3 places de stationnement par logement par tranche entamée.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UB - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | UB - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

Article 8.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | **UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **UB - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UE

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **UE** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement dans le sous-secteur UE1 et à l'intérieur d'un bâtiment existant avec possibilité d'extension dans la limite de 100 m ² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire sous réserve de la capacité des réseaux Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement dans le sous-secteur UE1 et à l'intérieur d'un bâtiment existant avec possibilité d'extension dans la limite de 100 m ² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire sous réserve de la capacité des réseaux Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Cinéma			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition			

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

Article 2.- UE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 3.- UE VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UE - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul des voies et emprises publiques sauf pour les routes départementales où il devra être respecté un recul de :

- 15 m pour les routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions implantées pour les routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919)

3.2 | UE - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | UE - Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article 4.- UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UE - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | UE - Aspect extérieur

Pas de prescription.

4.3 | UE - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- UE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UE - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | UE - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- UE - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UF

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- UF - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UF		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique			Sous réserve d'être liés à une activité existante Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels et des administrations publiques			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

		UF		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

Article 2.- UF MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3.- UF VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UF - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.2 | UF - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | UF - Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- UF QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UF - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | UF - Aspect extérieur

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.

4.3 | UF - Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine" et "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapportent.

Article 5.- UF - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- UF - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UF - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UF - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | UF - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- UF - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UF - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UF - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UF - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- UF - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone UH

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **UH** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UH		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Uniquement : - l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ; - la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² ;
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

		UH		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) est interdit.
- Les carrières sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Article 2.- UH MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 3.- UH VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UH - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

3.2 | UH - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 1.80 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.3 | UH - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- UH QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UH - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | UH - Aspect extérieur

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.

4.2.1 | UH - Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.2.2 | UH - Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Dessin général des façades sur rue

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.3 | UH - Caractéristiques architecturales des clôtures

Les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sont précisées au lexique du présent règlement.

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.4 | UH - Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine" et "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapportent.

4.5 | UH - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- UH - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | UH - Part des surfaces non imperméabilisées

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | UH - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | UH - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

5.4 | UH - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- UH - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UH - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UH - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

7.2 | UH - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

Article 8.- UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UH - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation.

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- UH - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone UJ

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UF		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			- Uniquement les annexes (abris de jardins, remises, ...) des constructions à destination de logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m². - Uniquement des constructions légères non raccordées aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et non fermées totalement et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40m².
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

		UF		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

Article 2.- UJ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3.- UJ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UJ - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

3.2 | UJ - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 0.80 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.3 | UJ - Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3.5m à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Article 4.- UJ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UJ - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40m² en cumulée par unité foncière.

4.2 | UJ - Aspect extérieur

Enduit et coloration de façade

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Clôtures

Les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sont précisées au lexique du présent règlement.

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre.

4.3 | UJ - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- UJ - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- UJ - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- UJ - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

7.2 | UJ - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

Article 8.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation.

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **UJ** - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone UT et au secteur UTc

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- UT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UT et secteur UTc		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		

		UT et secteur UTc		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Dans le secteur UTc uniquement :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à la condition de respecter de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie pour la zone.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

Article 2.- UT MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3.- UT VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UT - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

3.2 | UT - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | **UT - Hauteur maximale des constructions**

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur l'unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière n'est pas bâtie la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante sauf dans le secteur UTc.

Dans le secteur UTc uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 1 mètre par rapport au niveau de la route départementale au droit de la construction.

Article 4.- **UT** QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | **UT - Emprise au sol**

Dans le secteur UTc uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75 m².

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

4.2 | **UT - Aspect extérieur**

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.

Dans le secteur UTc uniquement :

La teinte des façades des constructions seront foncées ou présenteront un aspect bois naturel.

En limite du domaine public et privé, les clôtures seront à claire voie et limitée à 1m de hauteur au maximum. Les murs bahuts sont interdits.

Les exhaussements du sol au-delà d'un mètre sont interdits.

4.3 | **UT - Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

Article 5.- **UT** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | **UT** - Part des surfaces non imperméabilisées

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | **UT** - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" et communale qui s'y rapportent.

5.3 | **UT** - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pas de prescription.

5.4 | **UT** - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- **UT** - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - **Équipements et réseaux**

Article 7.- **UT** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | **UT** - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | UT - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Dans le secteur UTg uniquement :

Un seul accès sera autorisé sur la route départementale par unité foncière.

Article 8.- UT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | UT - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | UT - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | UT - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- UT - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

Chapitre 8 - Règlement applicable à la zone UX

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **UX** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Habitation	Logement		X	Sous réserve d'être affecté à l'usage de logement de personne nécessaire à la surveillance continue de l'activité et de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	X		
	Commerce de gros			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			- Sous réserve d'être liée à une activité existante - Sous réserve d'être liée à la construction - Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Entrepôt			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

Article 2.- UX MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 3.- UX VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau**.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions, installations et aménagements liés à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances ;
- à l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces à condition d'avoir vérifié à travers une démarche ERC leur compatibilité avec le contexte environnemental local.

3.1 | UX - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.2 | UX - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives du terrain d'assiette du projet est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.3 | UX - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas bâti ou si la construction existante est inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Article 4.- UX QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | UX - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | UX - Aspect extérieur

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.

4.3 | UX - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- UX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | UX - Part des surfaces non imperméabilisées

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | UX - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | UX - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas de contraintes sanitaires et/ou environnementales ou d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Article 6.- **UX** - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - **Équipements et réseaux**

Article 7.- **UX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | **UX - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | **UX - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- **UX** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | **UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | **UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

8.3 | **UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **UX - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 9 - Règlement applicable à la zone 1AU

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **1AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Sont admis : Les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

		1AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

		TAU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Article 2.- 1AU MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- 1AU VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 | 1AU - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.2 | 1AU - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | 1AU - Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- 1AU QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | 1AU - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | 1AU - Aspect extérieur

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.

4.2.1 | 1AU - Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.2.2 | 1AU - Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Dessin général des façades sur rue

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.3 | 1AU - Caractéristiques architecturales des clôtures

Les modalités de calcul de la hauteur des clôtures sont précisées au lexique du présent règlement.

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.
- Lorsque la clôture est édifiée à l'aplomb d'un mur de soutènement, la hauteur maximale de la clôture est réduite de sorte que la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle de la clôture ne dépasse pas 2 mètres. Si la hauteur du mur de soutènement dépasse 0,80 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

4.4 | 1AU - Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine" et "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapportent.

4.5 | 1AU - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | 1AU - Part des surfaces non imperméabilisées

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | 1AU - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | 1AU - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

5.4 | 1AU - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou faciliter l'écoulement des eaux

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- 1AU - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de 3 places de stationnement par logement par tranche entamée.

Section III - **Équipements et réseaux**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

Article 7.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | 1AU - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- 1AU - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 10 - Règlement applicable à la zone 1AUX

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- 1AUX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		1AUX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Habitation	Logement		X	Sous réserve d'être affecté à l'usage de logement de personne nécessaire à la surveillance continue de l'activité et de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	X		
	Commerce de gros			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

		1AUX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			- Sous réserve d'être liée à une activité existante - Sous réserve d'être liée à la construction - Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Entrepôt			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

Article 2.- 1AUX MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- 1AUX VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 | 1AUX - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.2 | 1AUX - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives du terrain d'assiette du projet est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

3.3 | 1AUX - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas bâti ou si la construction existante est inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Article 4.- 1AUX QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | 1AUX - Emprise au sol

Pas de prescription.

4.2 | 1AUX - Aspect extérieur

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.

4.3 | 1AUX - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- **1AUX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | **1AUX - Part des surfaces non imperméabilisées**

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5.2 | **1AUX - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations**

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | **1AUX - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas de contraintes sanitaires et/ou environnementales ou d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Article 6.- **1AUX** - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Section III - Équipements et réseaux

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

Article 7.- **1AUX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | 1AUX - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

Article 8.- **1AUX** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | **1AUX** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

8.2 | **1AUX** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

8.3 | **1AUX** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **1AUX** - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 11 - Règlement applicable à la zone 2AU

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement existant à condition que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe en totalité à moins de 15 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Article 2.- **2AU** MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- **2AU** VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 | 2AU - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.

3.2 | 2AU - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

3.3 | 2AU - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logement n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Article 4.- 2AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | 2AU - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes à une construction à destination d'habitation est limitée à 50 m² par unité foncière toute extension comprise.

4.2 | 2AU - Aspect extérieur

Pas de prescription.

4.3 | 2AU - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- 2AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article 6.- 2AU - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

Section III - Équipements et réseaux

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

Article 7.- **2AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | 2AU - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- **2AU** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | **2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

8.2 | **2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

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

8.3 | **2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **2AU** - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

Titre III - **Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A et aux secteurs AB, AC, AC1 et AT

Dans les périmètres de protection de captages d'eau identifiés en annexes, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par la réglementation en vigueur.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception, dans toute la zone :

- l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans le secteur AB uniquement :

- des constructions à destination de commerces et activités de services à condition d'avoir pour support une activité équestre et à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 2 200 m² ;
- des constructions à destination agricole.
- des locaux accessoires liés à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :
 - ↳ logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
 - ↳ hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
 - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
 - ↳ gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
 - d'être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - d'être intégrés ou accolés au volume bâti de l'activité agricole, ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, la façade du local accessoire doit se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - de présenter un aspect architectural (pente de toiture, couleurs des façades et des toitures) similaire au bâtiment agricole auquel il est lié ;
 - de ne pas dépasser, pour le logement et l'accueil de tâches administratives, une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 220 m² par exploitation agricole
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans les secteurs AC et AC1 uniquement :

• **des constructions à destination agricole :**

- des locaux accessoires liés à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :
 - ↳ logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
 - ↳ hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
 - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
 - ↳ gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
 - d'être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - d'être intégrés ou accolés au volume bâti de l'activité agricole, ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, la façade du local accessoire doit se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - de présenter un aspect architectural (pente de toiture, couleurs des façades et des toitures) similaire au bâtiment agricole auquel il est lié ;
 - de ne pas dépasser, pour le logement et l'accueil de tâches administratives, une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 220 m² par exploitation agricole
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans le secteur AT uniquement et à condition d'être liées à une activité agricole :

- des constructions à destination de logement à condition d'être destiné à des chambres d'hôtes ou des meublés de tourisme ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation ou l'entretien des réseaux et voies
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- dans les secteurs AC et AC1, Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole ;

Article 2.- A MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 3.- A VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****3.1 | A - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 6 m des berges des cours d'eau.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- aux constructions liées à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances.

3.2 | A - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | A - Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones :

La hauteur des extensions des bâtiments n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans les secteurs AB et AC uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière ou 10 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Dans le secteur AC1 uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 m toutes superstructures comprises. Toute construction ne pourra avoir une hauteur excédant la cote 354 mNGF.

Dans le secteur AT uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'acrotère ou 7 mètres au faitage.

Article 4.- A QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | A - Emprise au sol

Dans toutes les zones :

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 75 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur AB uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions liées à une activité équestre est limitée à 2200m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur AT uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75 m² existant compris.

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² pour l'ensemble du secteur AT existant compris.

4.2 | A - Aspect extérieur

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

4.3 | A - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 | A - Part des surfaces non imperméabilisées

Pas de prescription.

5.2 | A - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

5.3 | A - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Article 6.- A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | A - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | A - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Article 8.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

8.2 | A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

Pas de prescription.

8.3 | **A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- **A - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs NC, ND, NE, NF, NJ, NL₁, NL₂, NT₁, NT₂, NT₃, NT₄ et NX

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Dans les périmètres de protection de captages d'eau identifiés en annexes, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par la réglementation en vigueur.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Dans toute la zone, toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- de l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75 m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75 m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
- de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NC sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations liées :
 - à l'exploitation des carrières
 - au travail, traitement ou stockage des matériaux extraits des carrières ;
 - au traitement, transit ou stockage de matériaux ou déchets inertes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, sont autorisés uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts et stockages de matériaux inertes liés à l'exploitation de la carrière.

Dans le secteur NE sont autorisées uniquement :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le secteur NJ sont autorisés uniquement :

- des abris de jardins dans la limite de 5 m² de surface de plancher toute extension comprise par unité foncière.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NL₁ sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NL₂ sont autorisées uniquement :

- l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m²
- des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄ sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination de restauration ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NX sont autorisés uniquement :

- des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination de commerce de gros à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination d'industries, entrepôts et bureaux à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination agricole.

- des locaux accessoires liés à des constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :
 - ↳ logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
 - ↳ hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
 - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
 - ↳ gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
 - d'être intégrés au volume bâti de l'activité agricole ou d'en constituer une extension.
 - de ne pas dépasser une surface de plancher et une emprise au sol, tous locaux accessoires compris, de 220 m² par exploitation agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des constructions à destination forestière ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation ou l'entretien des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- dans le secteur **ND**, de l'aménagement de dépôt et stockages de matériaux inertes ;
- dans les **secteurs NL₁ et NL₂ et NE**, de l'aménagement d'aire de jeux et de sports et de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- dans les **secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄**, de l'installation d'une habitation légère de loisirs ou d'une résidence mobile de loisirs ;
- dans le **secteur NC** et dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol :
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
 - les dépôts et stockages temporaires de matériaux inertes en vue d'un recyclage ;
 - les dépôts et stockages de matériaux inertes destinés au remblaiement de la carrière dans la limite des caractéristiques topographiques des terrains avoisinants ;

Article 2.- N **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3.- N VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 | N - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- aux constructions liées à des compensations hydrauliques ou environnementales ou à la protection par rapport aux risques et nuisances.

3.2 | N - Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 6 m des berges des cours d'eau.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3.3 | **N - Hauteur maximale des constructions**

Dans toutes les zones :

La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logement n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans le secteur NC uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou 12 mètres au faitage.

Dans le secteur NE uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

A Petersbach, la hauteur maximale est portée à 10 mètres hors tout.

Dans le secteur Nj uniquement :

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 2 mètres à l'acrotère ou 3 mètres au faitage.

Dans les secteurs NL₁ et NL₂ uniquement :

La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logement n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs n'excèdera pas 3 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans les secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄ uniquement :

La hauteur des extensions des bâtiments n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'acrotère ou 7 mètres au faitage.

Dans le secteur NX uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière ou 10 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article 4.- N QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 | N - Emprise au sol

Dans toutes les zones :

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NJ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 5 m² de surface de plancher par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NC uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NE uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions qui ne relèvent pas de la destination " Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 40 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NL₁ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NL₂ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₁ uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75 m² existant compris.

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₂ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 1 000 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₃ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 1 500 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₄ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 75 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NX uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 2 200 m² par unité foncière toute extension comprise.

4.2 | N - Aspect extérieur

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Teintes des façades

La teinte des façades sera de couleur foncée ou respectera l'aspect du bois.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

4.3 | N - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 5.- N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Trame Verte et Bleue" qui s'y rapporte.

Article 6.- N - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Section III - Équipements et réseaux

Article 7.- N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 | N - Conditions de desserte des terrains par les voies et emprises publiques

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

7.2 | N - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés.

Article 8.- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 | N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

8.2 | N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

Pas de prescription.

8.3 | N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 9.- N - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.



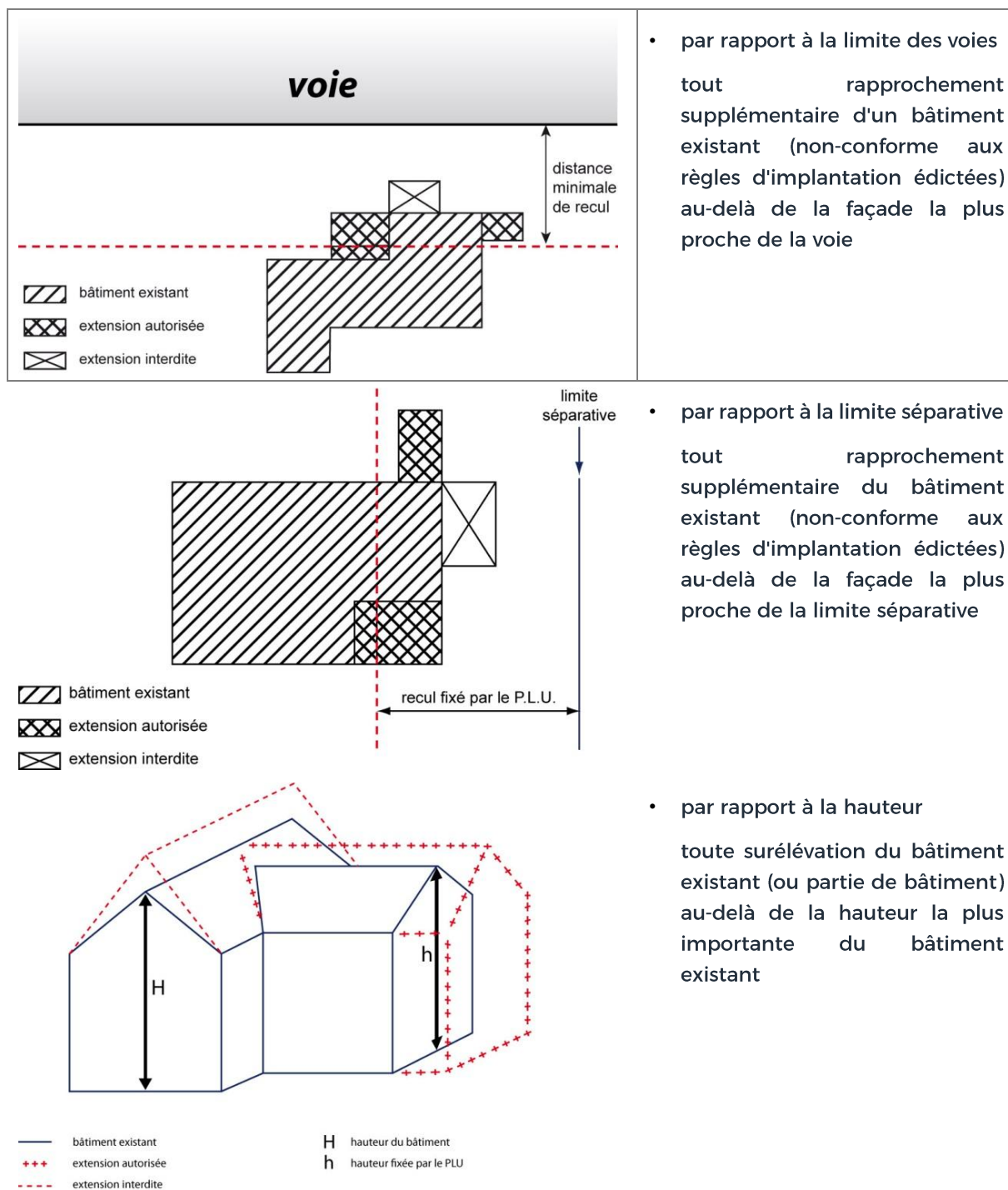
Lexique

Accès

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Aggravation de la non-conformité

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



Alignement

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis

Construction accolée à un bâtiment. Elle n'a qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Auvent

Petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

Le bâtiment qui offre le plus gros volume (hauteur, surface de plancher) ou qui possède la fonction de logement sur une même unité foncière.

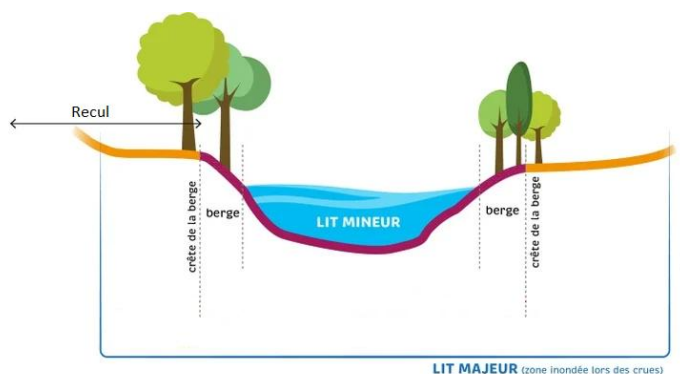
Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Berge

La berge est la limite physique entre le lit mineur et le lit majeur du cours d'eau.

La crête de la berge est la référence pour le recul imposé par rapport aux berges.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination des bâtiments

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. La destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur côté rue est limitée à R+2 étages + 1 niveau de combles habitables au maximum.

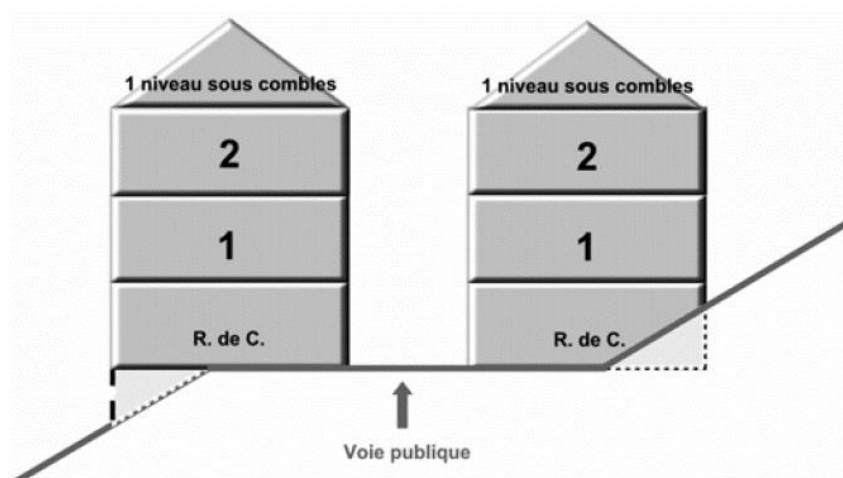


Schéma d'implantation – Prospectives urbaines (PLUi de La Petite Pierre)

Hauteur des clôtures

Au titre du présent règlement, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, lorsque la clôture est édifiée le long des voies ou emprises publiques, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus haut entre le terrain naturel et le niveau fini du trottoir ou de la chaussée.

Limites séparatives

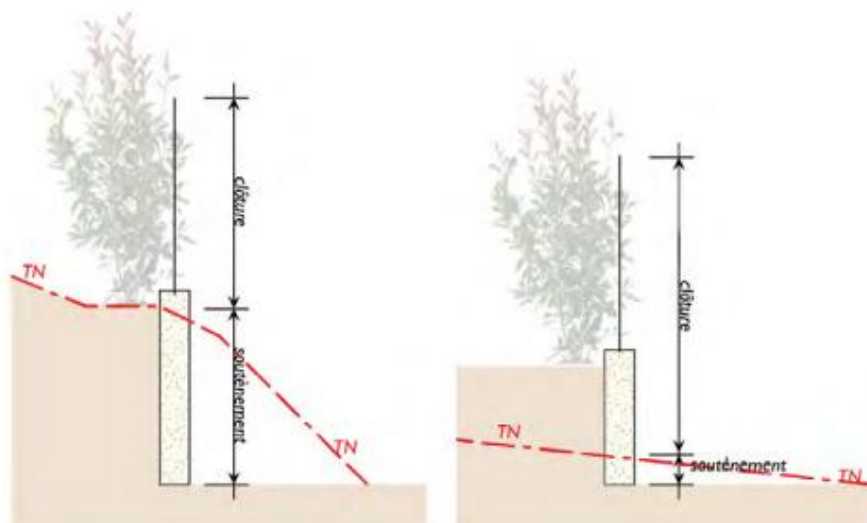
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le terrain naturel des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs terrains naturels voisins.



Nu de la façade

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ouvrage

Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.

Saillie

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne, ...).

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.