

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

## BISCHOFFSHEIM

### REGLEMENT

**REVISION N° 2**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à  
la délibération du 11 décembre 2006

A BISCHOFFSHEIM

LE 12 DEC. 2006



Le Maire

Jean-Paul SCHLEPP

**TITRE I**

**Dispositions générales**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bischoffsheim du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67045).

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Rappel : des prescriptions acoustiques, définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, existent dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. L'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5. Les servitudes d'utilité publique.

6. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA divisée en 2 secteurs : UAa et UAb,
- la zone UB divisée en 2 secteurs : UBa et UBb,
- la zone UE divisée en 3 secteurs : UEa, UEc : divisé en 2 sous-secteurs UEc1 et UEc2, et UEs,
- la zone UF,
- la zone UX divisée en trois secteurs : UX1, UX2 et UX3.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU divisée en 3 secteurs : IAU1 à IAU3,
- la zone IIAU.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A divisée en 4 secteurs : Aa, Ab, Ac et As.

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone NK,
- la zone NS divisée en 2 secteurs : NSc et NSg : divisé en 2 sous-secteurs NSg1 et NSg2,
- la zone NP divisée en 3 secteurs : NPa, NPb et NPc.

## **Les autres périmètres des articles R. 123-11 et R. 123-12**

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

### **Définition**

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

### **Application**

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

## **Information sur la réglementation archéologique**

*« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.*

*Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (Palais du Rhin – 2, place de la République – 67082 STRASBOURG CEDEX – Tél. 03 88 15 57 00) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.*

*Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique ».*

**TITRE II**

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

### **Caractères de la zone**

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond aux quartiers anciens de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.

La zone UA est divisée en 2 secteurs : UAa et UAb (COS plus faible).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UA**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 UA :

- Les constructions à usage industriel, et les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,



- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA,
- Les garages et aires de stationnement pour plus d'un véhicule poids lourd,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

**UA**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone,
- Les constructions à usage viticole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation viticole existante ou nouvelle dans la zone,
- Les installations classées ou non nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les activités admises à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

**UA**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction édifiée en seconde ligne doit avoir un accès d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 4 (quatre) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque la voie d'accès aura été arpentée à une date antérieure au P.O.S. révisé approuvé le 21 décembre 2001 et lorsque la construction projetée est monofamiliale.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

## 2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 (cinq) mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux****UA****1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

**2. Réseaux d'assainissement****Eaux usées****a) Eaux usées domestiques**

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

**b) Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

**3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

**ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains****UA**

Non réglementé.

## ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

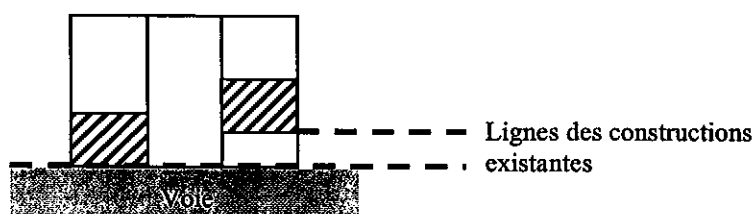
UA

### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes (cf. illustration suivante).



En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux lignes de construction (cf. illustration suivante).



Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ; en cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par un mur plein ou un porche d'au moins

3 (trois) mètres de hauteur qui recevra le même traitement que le bâtiment principal,

- aux constructions à usage d'habitation situées en limite de zone UF qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 (six) mètres de cette limite,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**UA**

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Secteur UAa

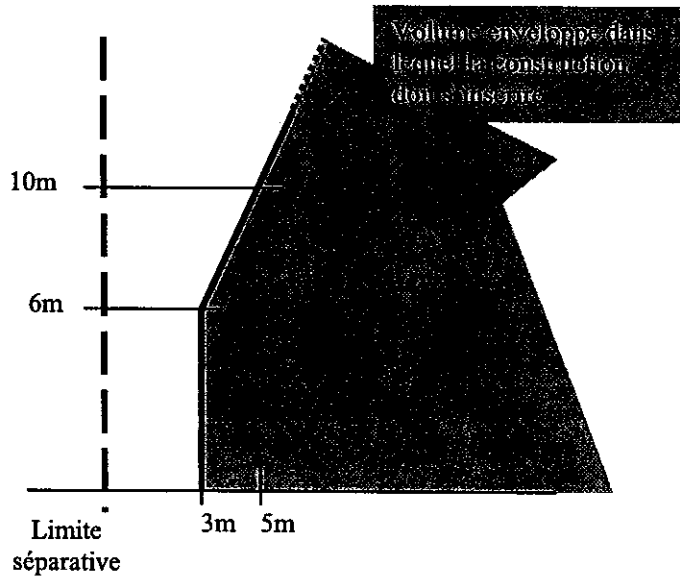
Tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. A défaut, la continuité peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche d'au moins 3 (trois) mètres de hauteur qui recevra le même traitement que le bâtiment principal.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).

$$d \geq (h/2)$$

et

$$d \geq 3m$$



Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

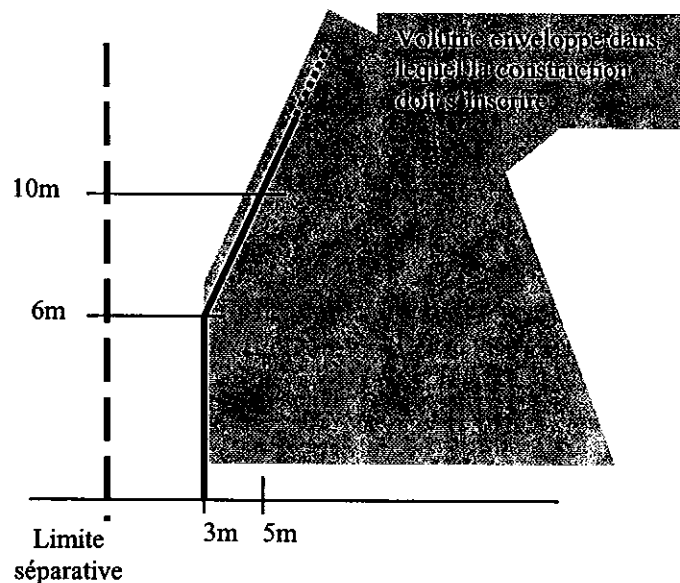
### Secteur UAb

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).

$$d \geq (h/2)$$

et

$$d \geq 3m$$



Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

---

Dispositions générales

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol** **UA**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions** **UA**

---

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

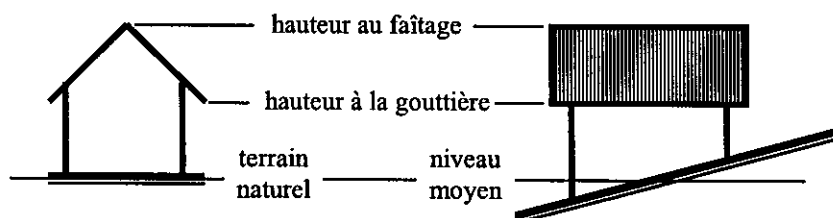
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

La hauteur maximale à la gouttière est fixée à 7 (sept) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 13 (treize) mètres (sous-sol + R + 1 + un seul niveau de combles).

Toutefois, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être supérieure à 14 mètres.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 (quinze) mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, bordure de voie privée).

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.



Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux équipements collectifs d'intérêt public pour lesquels seule la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres.

**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions****UA**Dispositions générales

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

Dispositions particulièresArchitecture

La longueur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 25 (vingt-cinq) mètres.

La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 50 % de la longueur de la façade.

Clôtures

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures seront de préférence en mur plein et recevront le même traitement que le bâtiment principal.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres, sauf s'il s'agit de murs avec porche conformes à la tradition locale ou de murs visés à l'article 7.

## Toitures

Les toitures des bâtiments publics ne sont pas réglementées.

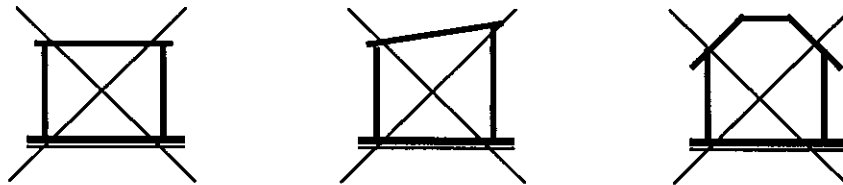
### Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 45° et 52°.

Par ailleurs, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits plats et les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).

Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.



Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Les couvertures des toitures des bâtiments à un seul niveau et des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc., doivent être de couleur rouge.

La réfection des toitures des bâtiments existants doit être réalisée avec des tuiles de couleur rouge.

### Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les toitures des bâtiments agricoles et d'activités et de leurs extensions autorisées pourront avoir une pente comprise entre 15° et 20° et une couverture en tôle mais d'aspect et de couleur tuile rouge.

Les serres ne sont pas soumises aux dispositions générales ci-dessus.

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****UA**Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain ou dans la construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

| Type d'occupation du sol  | Nombre de places (*)           |
|---|--------------------------------|
| <u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> |                                |
| - par logement de moins de 5 pièces   | 2 places                       |
| - par logement de 5 pièces et plus  | 3 places                       |
| - pour deux logements   | 1 place parking visiteur (***) |
| - par maison individuelle monofamiliale   | 3 places                       |
| <u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u>   | 1 place p. 5 logts             |
| <u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>  |                                |
| - par chambre d'hôtel ou en gîte  | 1,2 place                      |
| - par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons  | 5 places                       |
| <u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u>   |                                |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places                       |
| <u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u>  |                                |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places                       |
| <u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (**)</u>  |                                |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places                       |
| <u>- Pour les constructions à usage commercial</u>  |                                |
| - par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places                       |
| <u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>   | 1 place p. 5 sièges            |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>- Pour les équipements exceptionnels</b></p> <p>- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> |  |
| <p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.<br/> (**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.<br/> (***) Avec un minimum de deux ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.</p>  |  |

### Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 (cinquante) mètres.

## **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**

**UA**

Les espaces non bâtis, y compris ceux qui permettent d'éviter la création de chéneaux encaissés, doivent être aménagés ou entretenus.

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

**UA**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans le secteur UAa, le C.O.S. est fixé à 2 (deux).

Dans le secteur UAb, le C.O.S. est fixé à 1 (un).

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### Caractères de la zone

La zone UB est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond aux extensions de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.

La zone UB est divisée en 2 secteurs : UBa et UBb.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UB**

##### 1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 UB :

- Les constructions à usage industriel, et les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB,
- Les garages et aires de stationnement pour plus d'un véhicule poids lourd,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises UB** **sous conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone,
- Les constructions à usage viticole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation viticole existante ou nouvelle dans la zone,
- Les installations classées ou non nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les activités admises à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie UB**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction édifiée en seconde ligne doit avoir un accès d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 4 (quatre) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque la voie d'accès aura été arpentée à une date antérieure au P.O.S. révisé approuvé le 21 décembre 2001 et lorsque la construction projetée est monofamiliale.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

## **2. Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 (cinq) mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux****UB****1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

**2. Réseaux d'assainissement**Eaux uséesa) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

**3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

**ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains****UB**

Non réglementé.

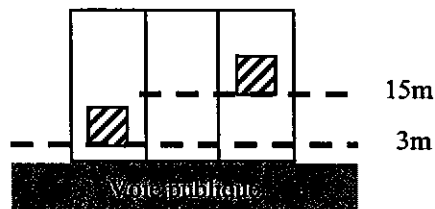


## ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB

### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, le point le plus proche de la façade principale de toute construction ou installation donnant sur la rue, doit être édifiée à une distance comprise entre 3 (trois) et 15 (quinze) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer (cf. illustration suivante).



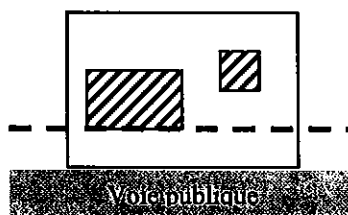
Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations de faible emprise qui doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à celle de la construction principale (cf. illustration suivante),



- aux constructions à usage d'habitation situées en limite de zone UF qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 (six) mètres de cette limite,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

## ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB

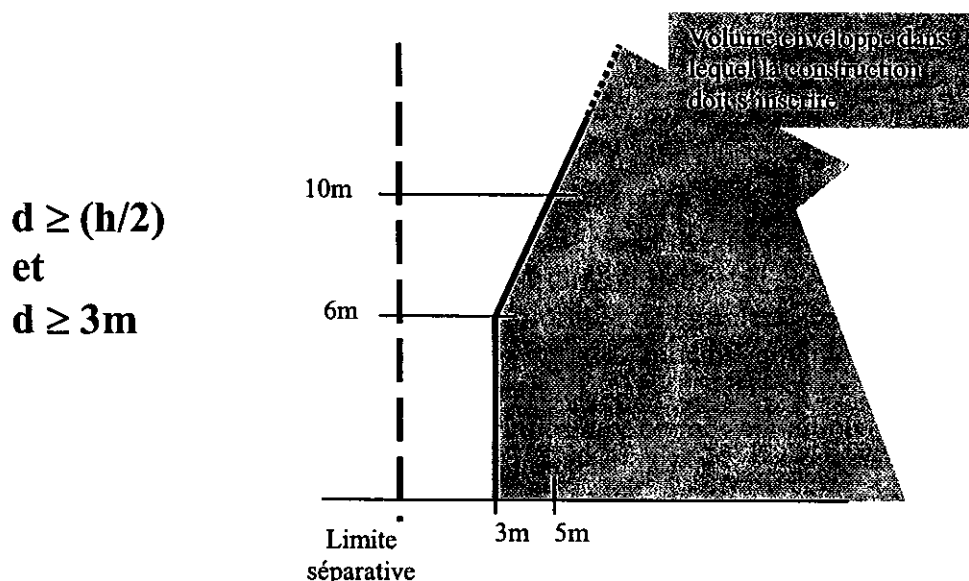
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).

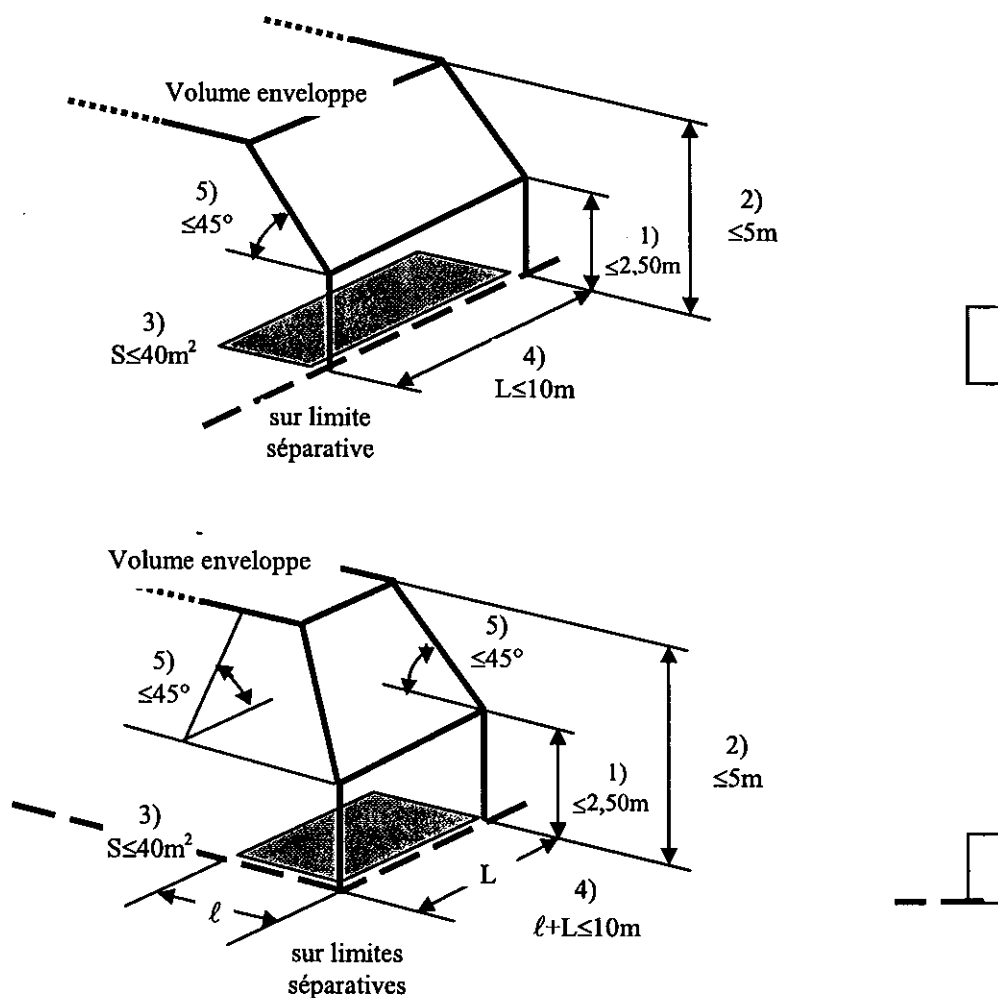


Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente), ou sur les limites séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà

(constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 (dix-huit) mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,



et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

---

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol** **UB**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions** **UB**

---

### Mode de calcul (cf. illustration suivante)

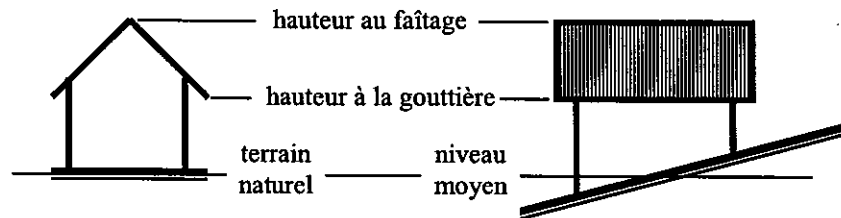
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation :

- la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 (sept) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 13 (treize) mètres (sous-sol + R + 1 + un seul niveau de combles),
- dans la partie ouest, délimitée par la rue Notre-Dame et la rue des Pâquerettes, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4 (quatre) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 8 (huit) mètres.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 8,50 (huit virgule cinquante) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux équipements collectifs d'intérêt public pour lesquels seule la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres.

## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**

**UB**

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

#### Architecture

La longueur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 25 (vingt-cinq) mètres.

La proportion maximale de lucarne autorisée, est fixée à 50 % de la longueur de la façade.

#### Clôtures

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre et pourront être complétées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 (zéro virgule quarante) mètre et pourront être complétées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive.

#### Toitures

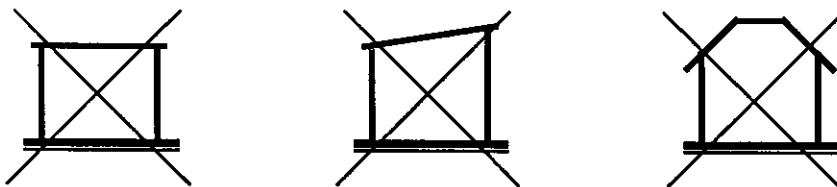
Les toitures des bâtiments publics ne sont pas réglementées.

#### Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 45° et 52°.

Par ailleurs, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits plats et les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante). Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15 % (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.



Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Les couvertures des bâtiments existants où la faible pente de toiture ne permet pas la pose de tuiles doivent être de couleur rouge.

#### Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les toitures des bâtiments agricoles et d'activités et de leurs extensions autorisées pourront avoir une pente comprise entre 15° et 20° et une couverture en tôle mais d'aspect et de couleur tuile rouge.

Les serres ne sont pas soumises aux dispositions générales ci-dessus.

## **ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules**

**UB**

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

### Normes de stationnement

Remarque : Les stationnements déjà existants ne pourront satisfaire aux besoins liés à une nouvelle opération.

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (*)  |
|--|---|
| <p><u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par logement de moins de 4 pièces</li> <li>- par logement de 4 pièces et plus</li> <li>- pour deux logements</li> </ul> <p>- par maison individuelle monofamiliale dont la SHON est &lt; 120 m<sup>2</sup></p> <p>- par maison individuelle monofamiliale dont la SHON est ≥ 120 m<sup>2</sup></p> <p><u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u></p> <p><u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par chambre d'hôtel ou en gîte</li> <li>- par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons</li> </ul> <p><u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p><u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p><u>- Pour les constructions à usage d'entrepôts (**)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p><u>- Pour les constructions à usage commercial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</li> </ul> <p><u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u></p> <p><u>- Pour les équipements exceptionnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</li> </ul> <p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> | <p>2 places<br/>3 places<br/>1 place parking visiteur (***)</p> <p>2 places + 2 places visiteurs<br/>3 places + 2 places visiteurs</p> <p>1 place p. 5 logts</p> <p>1,2 place<br/>5 places</p> <p>2 places</p> <p>2 places</p> <p>2 places</p> <p>2 places</p> <p>1 place p. 5 sièges</p> |
| <p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>(**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p> <p>(***) Avec un minimum de trois ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.</p>  |   |



Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 (cinquante) mètres.

**ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations****UB**

Les espaces non bâtis, y compris ceux qui permettent d'éviter la création de chéneaux encaissés, doivent être aménagés et entretenus.

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

Au-delà de 12 (douze) places, 25% (vingt-cinq pour cent) de la surface de l'ensemble du terrain devra être aménagé en espaces verts et entretenu.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****UB**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dispositions générales

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,5 (zéro virgule cinq).

Dans le secteur UBb, le C.O.S. est fixé à 0,4 (zéro virgule quatre).

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **Caractères de la zone**

La zone UE est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE est réservée à des équipements collectifs et publics.

Elle est divisée en 3 (trois) secteurs :

- UEa : secteur accueillant principalement des équipements de formation et d'hôtellerie,
- UEc ; secteur du couvent, divisé en 2 sous-secteurs :
  - UEc1 : sous-secteur du couvent, accueillant principalement des équipements touristiques et culturels,
  - UEc2 : sous-secteur du couvent, accueillant principalement des aires de jeux et de sports,
- UEs : secteur accueillant principalement des équipements sportifs et culturels.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UE**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 UE.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

**UE**

### Dans toute la zone

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement(s) de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics,
- Les installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ainsi que l'aménagement et la reconstruction des lignes à condition que celles-ci soient existantes.

### Dans le secteur UEa

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage hôtelier, culturel, de formation, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage de commerce à condition que cette activité vienne en complément de l'activité principale (cf. Caractères de la zone).

Dans le sous-secteur UEc1

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage hôtelier et culturel,
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services à condition que ces activités viennent en complément de l'activité principale (cf. Caractères de la zone).

Dans le secteur UEa et le sous-secteurs UEc2

- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles viennent en complément de l'activité principale (cf. Caractères de la zone).

Dans le secteur UEs

- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles correspondent à la vocation de la zone (cf. Caractères de la zone).

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 : Accès et voirie****UE****1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le secteur UEs

Il ne sera autorisé qu'un seul accès au carrefour de la RD 207 par la rue du Stade.

## 2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

**UE**

### 1. Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### 2. Réseaux d'assainissement

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

### 3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

## **ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**

**UE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**UE**

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### **1. Voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation**

#### Dans les secteurs UEa et UEb

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des voies et des chemins.

#### Dans le secteur UEc

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée sur la limite d'emprise ou en retrait.

### **2. Forêt**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres de la lisière de la forêt communale.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées à une distance minimum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

UE

### Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

UE

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

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

---

UE

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

**UE**

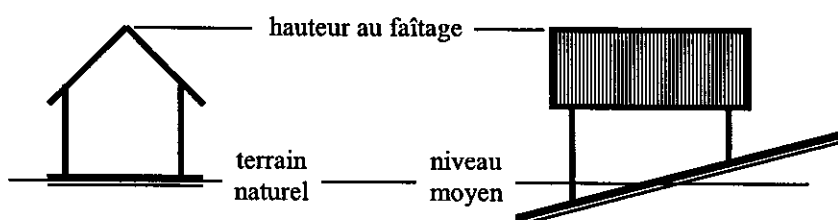
### Mode de calcul (cf. illustration suivante)

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel au faite de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

Dans le secteur UEa, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 (quinze) mètres.

Dans le sous-secteur UEc1, le nombre de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

Dans le secteur UEs, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 (quinze) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.



**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions****UE**

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

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****UE**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.  
Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

Remarque : Les stationnements déjà existants ne pourront satisfaire aux besoins liés à une nouvelle opération.

| Type d'occupation du sol  | Nombre de places (*) |
|---|----------------------|
| <u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>                        |                      |
| - par logement de moins de 4 pièces   | 2 places             |
| - par logement de 4 pièces et plus  | 3 places             |
| <u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>          |                      |
| - par chambre d'hôtel ou en gîte  | 1,2 place            |
| - par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons        | 5 places             |
| <u>- Pour les constructions à usage de commerce, bureaux, services (**)</u> |                      |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette             | 2 places             |
| <u>- Pour les salles de réunion et de spectacle (**)</u>                    | 1 place p. 5 sièges  |

**- Pour les équipements exceptionnels**

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

(\*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

(\*\*) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

(\*\*\*) Avec un minimum de deux ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.

**ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations****UE**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****UE**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

### Caractères de la zone

La zone UF est la zone réservée aux emprises ferroviaires.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites UF**

##### 1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 UF.

#### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises UF sous conditions particulières**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les constructions et installations de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, ou artisanales liées au rail, ou à la mise en œuvre de l'intermodalité,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés à condition qu'il n'y ait aucun changement d'affectation,

- Les travaux, canalisations et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces équipements,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – Accès et voirie**

**UF**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2. Voirie**

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

### **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

**UF**

#### **Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, et qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

## Réseau d'assainissement

### Eaux usées

#### a) Eaux usées domestiques

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

#### b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

## **ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

**UF**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**UF**

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

UF

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

UF

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Une distance plus grande peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

---

UF

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

---

UF

Non réglementé.

**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions****UF**

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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'il ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****UF**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

**ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations****UF**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****UF**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

### **Caractères de la zone**

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités, ainsi que leurs dépendances.

#### La zone UX est divisée en 3 secteurs :

Le secteur de zone UX1 destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services et hôtelières, ainsi que leurs dépendances.

Le secteur de zone UX2 destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services et hôtelières, ainsi que leurs dépendances. Une partie de ce secteur (au sud de la commune) est concernée par les risques liés à l'ammoniac des installations réfrigérantes de la brasserie Kronenbourg (cf. plan du règlement). De plus, une autre partie du secteur de zone UX2 (située au nord de la commune) est touchée par la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim. (cf. plan du règlement)

Le secteur de zone UX3 est destiné à accueillir des activités de travaux publics et de centrale à béton, des activités artisanales, de bureaux et de services, ainsi que leurs dépendances. Une partie de ce secteur est soumis au risques d'inondation (cf. plan du règlement).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UX**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.



## 2. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les équipements collectifs, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX,
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les nouvelles lignes aériennes, de transport d'énergie électrique et autre,
- Les carrières et les étangs.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

**UX**

### Dans toute la zone UX

- Les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant,
- L'aménagement ou la transformation des locaux à usage d'habitation à condition que ces locaux soient existants,
- Les constructions à usage d'habitation d'une SHON maximum de 200 m<sup>2</sup> à raison d'un seul logement par établissement et à condition que ce logement soit, si les conditions de sécurité le permettent, intégré au bâtiment d'activité et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social, etc.,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,

- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement des lignes aériennes à condition qu'elles soient existantes.

#### Dans le secteur de zone UX1

- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, à condition qu'elles viennent en complément des occupations et utilisations du sol admises ; l'aménagement des fondrières à condition que celles-ci soient existantes.

#### Dans le secteur de zone UX2

- Les constructions à usage d'habitation à la condition supplémentaire qu'elles soient édifiées en dehors de la zone de risque liée à l'ammoniac des installations réfrigérantes de la brasserie Kronenbourg.
- Les constructions, dans la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues à l'article L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Dans le secteur de zone UX3

- Les occupations et utilisations du sol admises aux conditions supplémentaires qu'elles ne génèrent pas d'eaux usées non domestiques ou industrielles, et qu'elles ne soient pas situées en zone inondable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 : Accès et voirie

**UX**

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 (cinq) mètres.

#### Dans les secteurs de zone UX1 et UX2

Le nombre des accès sur la voirie départementale est limité à un pour chacun des secteurs. De plus, pour le secteur de zone UX1, tout accès direct à la RD 500 est interdit.

#### 2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 8 (huit) mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

Dans le secteur de zone UX1

Il n'est autorisé qu'une seule voie reliant la voie existante située dans la bande totalement inconstructible de 100 mètres à compter de l'axe de la RD 500 et la desserte interne de la zone d'activités.

**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

**UX**

**1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Dans le secteur de zone UX3

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordé à un puits privé conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Réseaux d'assainissement**

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Dans le secteur de zone UX3

#### a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles est interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### Dans le secteur de zone UX3

Les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Toutes les nouvelles lignes et tous les nouveaux branchements seront enterrés.

## **ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**

**UX**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**UX**

### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

Par ailleurs, tout bâtiment nouveau autorisé par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres de la limite d'emprise de toutes les routes départementales.

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dans le secteur de zone UX1

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 100 (cent) mètres de l'axe de la RD 500, à l'exception de la construction de la seule voie d'accès autorisée.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'habitation situées en limite de zone UF qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 (six) mètres de cette limite,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre ; toutefois, en secteur de zone UX1, ces dispositions particulières ne s'appliquent pas dans la bande totalement inconstructible de 100 mètres à compter de l'axe de la RD 500.

## ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

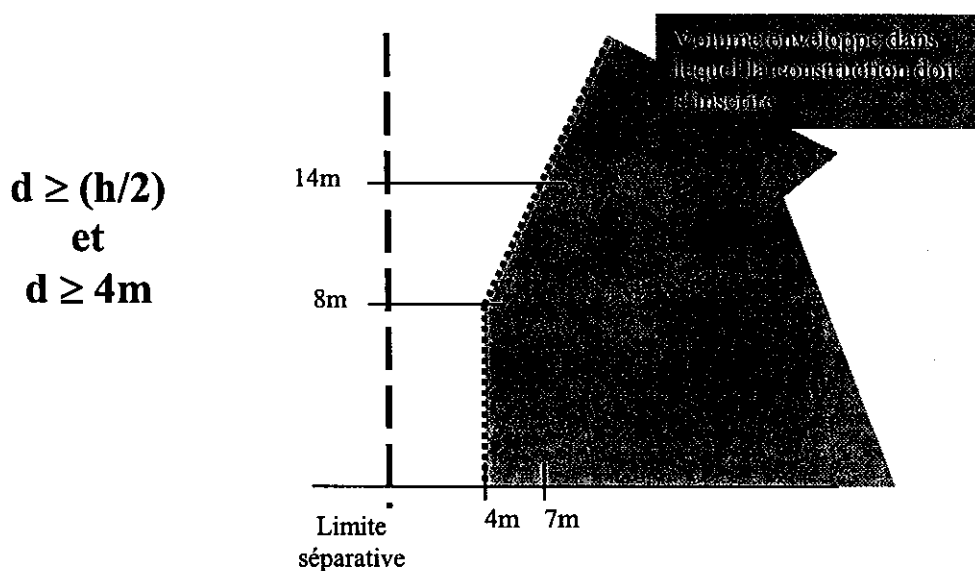
UX

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Toute construction, installation nouvelle ou reconstruction de bâtiments, autorisée par le présent règlement de zone, doit être implantée comme suit :

- Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage en limite de secteur de zone UX2, la distance  $d$  comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.



Les constructions et installations de faible emprise telles que silos, tours de fabrication, etc. doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à  $d$  de la limite séparative.

Une distance supérieure à 4 (quatre) mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

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

---

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Une distance plus grande peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol** **UX**

---

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie du terrain.



**ARTICLE 10 : Hauteur des constructions****UX**Mode de calcul

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de zone UX1

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 (quinze) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dans le secteur de zone UX1

La hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 8 (huit) mètres.

La hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 12 (douze) mètres.

**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions****UX**

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.

Dispositions particulièresArchitecture / typologie

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les couleurs vives et agressives.

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres ; les soubassements éventuels auront une hauteur maximale de 0,30 (zéro virgule trente) mètre et seront surmontés de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives.

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****UX**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

Remarque : Les stationnements déjà existants ne pourront satisfaire aux besoins liés à une nouvelle opération.

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (*) |
|--|----------------------|
| <u>- Pour les constructions à usage d'habitation pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> |                      |
| - par logement de moins de 4 pièces  | 2 places             |
| - par logement de 4 pièces et plus   | 3 places             |
| <u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>   |                      |
| - par chambre d'hôtel ou chambre en gîte   | 1,2 place            |
| - par 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons   | 4 places             |

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Pour les constructions à usage de bureaux (**) et de services<br>- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 4 places            |
| - Pour les constructions à usage d'activités (**)<br>- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places            |
| - Pour les constructions à usage d'entrepôts (**)<br>- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places            |
| - Pour les constructions à usage commercial<br>- par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette   | 2 places            |
| - Pour les salles de réunion et de spectacle   | 1 place p. 5 sièges |
| - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. |                     |
| En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.   |                     |
| (*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.  |                     |
| (**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.   |                     |

## **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**

**UX**

### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de zone UX1**

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés (pelouses, haies, etc.) et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige en alignement ou ornement par 250 (deux cent cinquante) m<sup>2</sup>.

La périphérie des terrains doit être plantée de haies d'essences locales.

### **Dans le secteur de zone UX1**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Des écrans boisés ou des haies vives seront aménagés autour des parkings, et lorsque leur superficie excédera 200 m<sup>2</sup> (deux cents), ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et l'intégration dans le paysage. La bande totalement inconstructible de 100 mètres à compter de l'axe de la RD 500 fera l'objet d'un aménagement paysager. 25% (vingt cinq pour-cent) au moins de sa superficie sera végétalisée (plantations arborées ou arbustives) et sera conçue de manière à constituer un filtre entre la RD 500 et la zone d'activités.

Les bordures des voies seront plantées d'arbres «haute tige».

Le couvert végétal autour des mares fondrières sera renforcé.

Les terrains de construction le long de leur périphérie seront végétalisés sur une largeur de 4 (quatre) mètres.

Les essences de toutes les plantations choisies seront indigènes (Cf. Liste des essences préconisées en annexe du présent règlement).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) UX**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,6 (zéro virgule six).

**TITRE III**

**Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

### Caractères de la zone

La zone IAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances.

Elle est divisée en 3 secteurs : IAU1 à IAU3.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites IAU

##### 1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 IAU,
- Les constructions à usage industriel ou agricole, ainsi que les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU,
- Le stationnement des caravanes isolées,

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les installations et travaux divers suivants : aires de sports, parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU,
- Les garages et aires de stationnement pour plus d'un véhicule poids lourd,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs,
- Les lignes aériennes (de transport d'énergie électrique, etc.).

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

IAU

### **1. Conditions de l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivante :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage principal d'habitation sur tout ou partie de la présente zone,
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction (telles que lotissement, A.F.U.A, permis groupé) à usage principal d'habitation sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

Par ailleurs... :

- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 (un) hectare ; et lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains restants,
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,

- Les terrains de construction doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

## **2. Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières**

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe précédent du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1 IAU :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ou de l'un de ses secteurs ; toutefois, les lignes aériennes, de transport d'énergie électrique et autre, ne sont pas admises,
- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'habitation, d'équipement collectif ou de stationnement,
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de bureaux, de services, ainsi qu'à un usage viticole, à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumée, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage principal d'habitation,
- Les installations classées ou non nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations et travaux divers suivants : aires de jeux ; aires de stationnement ; affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

**IAU**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à



la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction édifiée en seconde ligne doit avoir un accès d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 4 (quatre) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque la voie d'accès aura été arpentée à une date antérieure au P.O.S. révisé approuvé le 21 décembre 2001 et lorsque la construction projetée est monofamiliale.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Le nombre des accès sur la voirie départementale est limité à un pour chacun des secteurs.

## 2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 8 (huit) mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux****IAU****1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

**2. Réseaux d'assainissement**Eaux uséesa) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, et dans le respect des prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

b) Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune.

Eaux pluviales

La rétention ou l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire, soit à la parcelle, soit sur toute l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

**ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains****IAU**

Non réglementé.

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

## 1. Cas des voies routières

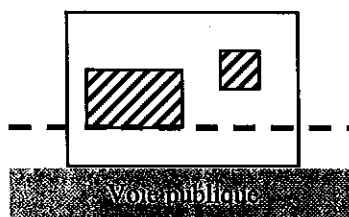
### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise qui doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à celle de la construction principale (cf. illustration suivante),



- aux constructions à usage d'habitation situées en limite de zone UF qui doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 (six) mètres de cette limite,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

## 2. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de la limite d'emprise des chemins limitrophes de la zone.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**IAU**

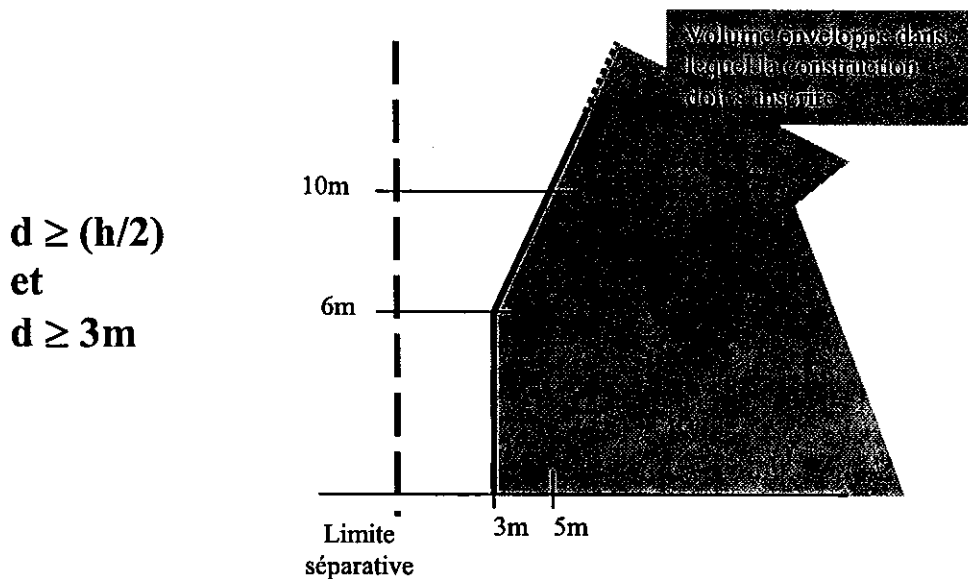
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

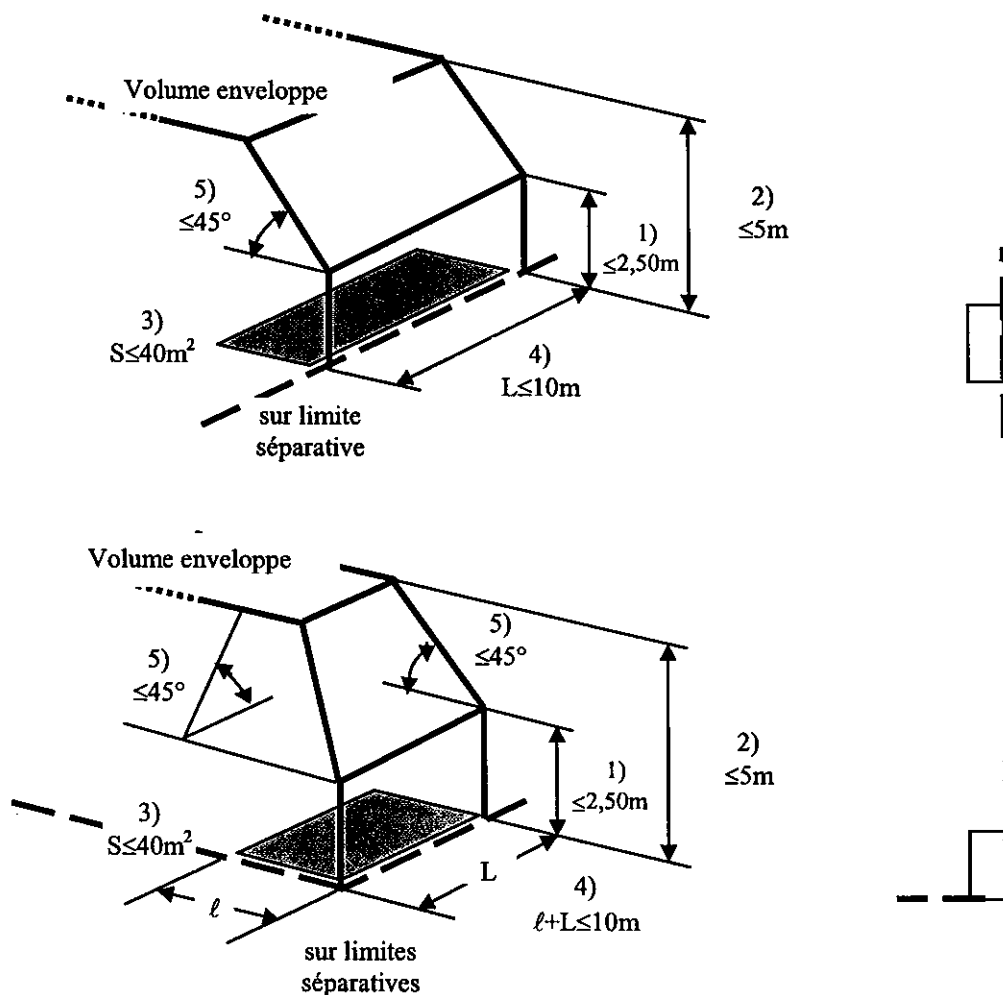
La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtiage de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,



et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

---

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol IAU**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions IAU**

---

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

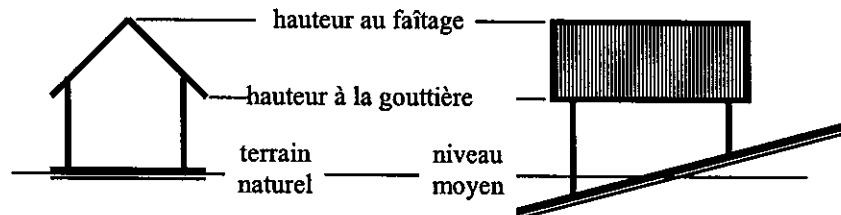
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 (sept) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 13 (treize) mètres (sous-sol + R + 1 + un seul niveau de combles).

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**

**IAU**

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

#### Architecture

La longueur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 25 (vingt-cinq) mètres.

La proportion maximale de lucarne autorisée est fixée à 50 % de la longueur de la façade.

## Clôtures

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre et pourront être complétées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 (zéro virgule quarante) mètre et pourront être complétées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie vive.

## Toitures

Les toitures des bâtiments publics ne sont pas réglementées.

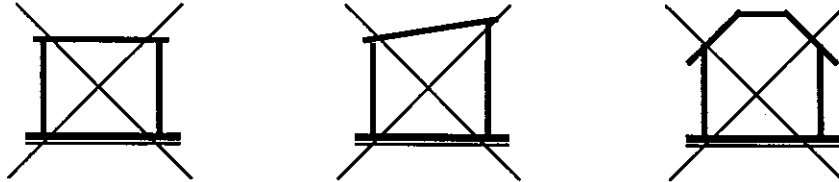
### Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 45° et 52°.

Par ailleurs, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits plats et les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).

Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.



Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Les couvertures des toitures :

- des bâtiments à un seul niveau et des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc.,
- des bâtiments existants qui ne sont pas réalisés en tuiles rouges, doivent être de couleur rouge.



**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****IAU**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

Remarque : Les stationnements déjà existants ne pourront satisfaire aux besoins liés à une nouvelle opération.

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (*)              |
|--|-----------------------------------|
| <u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u>  |                                   |
| - par logement de moins de 4 pièces  | 2 places                          |
| - par logement de 4 pièces et plus   | 3 places                          |
| - pour deux logements  | 1 place parking<br>visiteur (***) |
| - par maison individuelle monofamiliale  | 3 places + 2 places<br>visiteurs  |
| <u>- Pour les résidences pour personnes âgées</u>  | 1 place p. 5 logts                |
| <u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>   |                                   |
| - par chambre d'hôtel ou en gîte   | 1,2 place                         |
| - par 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou débits de boissons   | 5 places                          |
| <u>- Pour les constructions à usage de bureaux (**)</u>  |                                   |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette  | 2 places                          |
| <u>- Pour les constructions à usage d'activités (**)</u>   |                                   |
| - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette  | 2 places                          |
| <u>- Pour les constructions à usage commercial</u>   |                                   |
| - par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette  | 2 places                          |
| <u>- Pour les salles de réunion et de spectacle</u>  | 1 place p. 5 sièges               |
| <u>- Pour les équipements exceptionnels</u>  |                                   |
| - Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.                          |                                   |
| - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. |                                   |

|  |
|--|
| <p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.</p> |
|--|

|   |
|---|
| <p>(**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p> |
|---|

|  |
|--|
| <p>(***) Avec un minimum de trois ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.</p> |
|--|

### Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 (cinquante) mètres.

## **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**

**IAU**

### Terrains de construction

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

Au-delà de 12 (douze) places, 25% (vingt-cinq pour cent) de la surface de l'ensemble du terrain devra être aménagé en espaces verts et entretenu.

### Opérations d'aménagement ou de construction

Toute opération d'aménagement ou de construction doit comporter un ou des espaces verts collectifs aménagés accessibles à tous les habitants ; les espaces verts correspondront au minimum à 2% (deux pour cent) de la superficie de l'opération.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

**IAU**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,4 (zéro virgule quatre).

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

### **Caractères de la zone**

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation principalement pour des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ainsi que pour les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IIAU est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après qu'elle aura été ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. ou par création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites IIAU**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

Sont interdites les lignes aériennes de transport d'énergie électrique

**ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises** **IIAU**  
**sous conditions particulières**

---

Sont admises les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ; toutefois les lignes aériennes de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.

**SECTION II - CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE  
L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLES 3 à 5** **IIAU**

---

Les règles applicables sont celles de la zone IAU.

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

---

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

**1. Cas des voies routières**

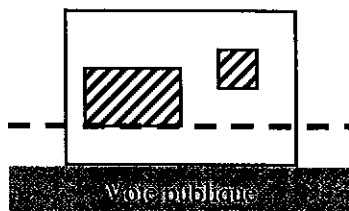
Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise qui doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à celle de la construction principale (cf. illustration suivante),



- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

## **2. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de la limite d'emprise des chemins limitrophes de la zone.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**IIAU**

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

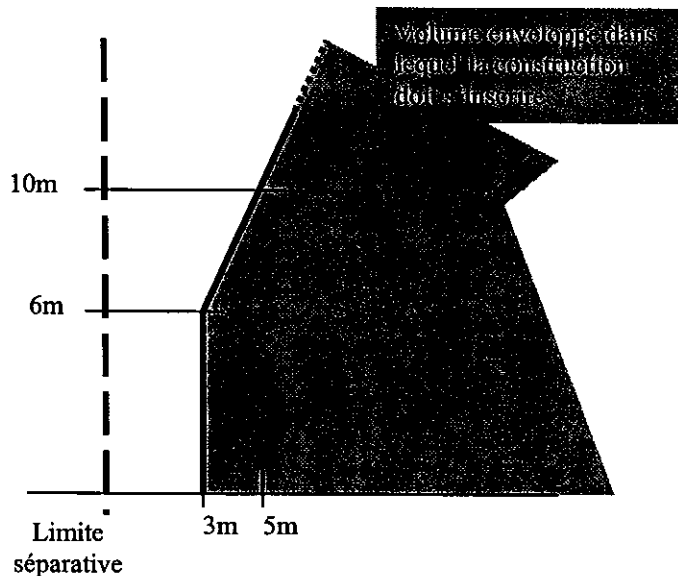
La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).

$$d \geq (h/2)$$

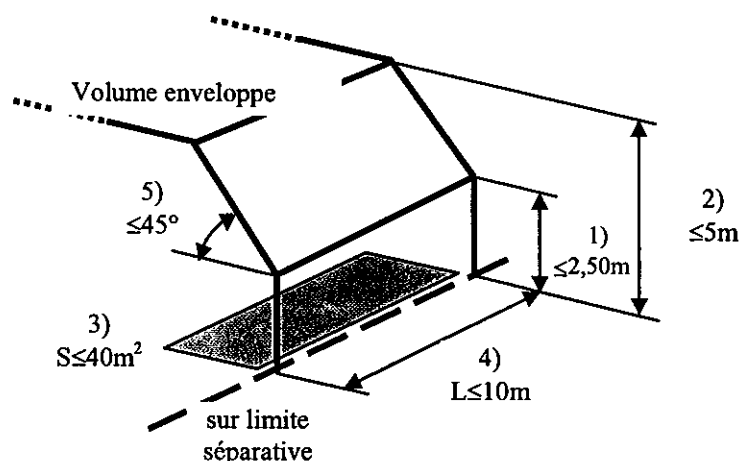
et

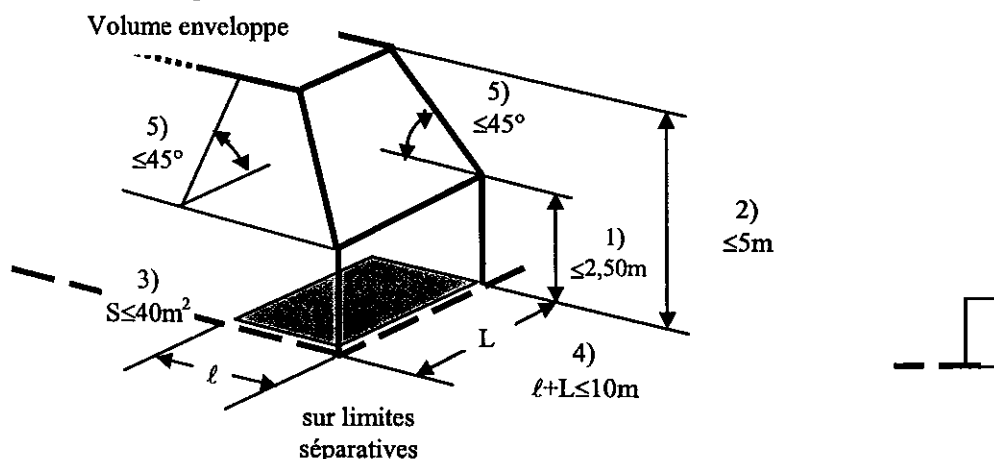
$$d \geq 3m$$



Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtière de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,





et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Les règles applicables sont celles de la zone IAU.



**TITRE IV**

**Dispositions applicables  
aux zones agricoles**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractères de la zone

La zone A, non desservie par des équipements publics, correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en 4 secteurs :

- **Aa** : secteur à vocation agricole constructible pour les besoins de l'agriculture,
- **Ab** : secteur à vocation agricole non constructible, comprenant le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau, et dont une partie est soumise aux risques d'inondation,
- **Ac** : secteur à vocation agricole non constructible, de vergers et vignes, comprenant très largement les parcelles de vignoble AOC.
- **As** : secteur à vocation agricole constructible pour la construction exclusive de serres servant à l'activité de production horticole.

Une partie des secteurs de zone Aa et Ab, situés au Sud de la commune de Bischoffsheim, est concernée par des risques liés à l'ammoniac des installations réfrigérantes de la brasserie Kronenbourg. (cf. plan du règlement)

De plus, une partie des secteurs de zone Aa et Ab, situés au nord de la commune, est concernée par la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim. (cf. plan du règlement)

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites** **A**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 A ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées, ainsi que tout changement de destination des constructions existantes pour des destinations non admises par le présent règlement de zone.

Sont interdites les constructions et installations génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau.

De plus, dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau, sont interdites les conduites d'assainissement et les canalisations de produits toxiques (hydrocarbures, etc.).

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises A** **sous conditions particulières**

---

### Dans toute la zone

- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient existantes,
- L'édification des pylônes radiotéléphoniques, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site environnant.

### Dans le secteur Aa

- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les installations classées à condition qu'elles soient à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole, dans la limite d'une maison d'habitation avec un maximum de deux logements par exploitation et à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants,

- qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence sur place est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole,
- qu'elles soient situées en dehors de la zone de risque ammoniac.

- Les constructions, dans la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Dans le secteur Ab

- Dans la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les aménagements et les extensions des habitations existantes admis devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Dans les secteurs Ab et Ac

- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,

- Les aménagements et les extensions des habitations à condition que celles-ci soient existantes, soient situées en dehors de la zone inondable, sans changement de destination, et aux conditions cumulatives suivantes : dans la limite de 50% (cinquante pour cent) de la SHON existante au P.O.S. révisé approuvé le 21 décembre 2001) et avec comme superficies maximum 200 (deux cents) m<sup>2</sup> de SHON et 300 (trois cents) m<sup>2</sup> de SHOB,

- Dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité des eaux souterraines au droit des captages :

- les locaux d'une superficie maximum de 12 (douze) m<sup>2</sup> abritant les installations électriques à condition que celles-ci soient strictement liées et nécessaires à l'exploitation des forages,
- les constructions et installations à condition que celles-ci soient strictement liées et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable.

#### Dans le secteur As

La construction de serres à vocation exclusive de production horticole est admise en secteur As. Elle est soumise aux conditions suivantes :

- Toutes les mesures d'intégration paysagère devront être mises en œuvre autour des serres pour limiter l'impact visuel (cf articles 11A et 13A). Le vitrage sera traité anti-reflet.

- Toutes les mesures devront être prises, notamment dans le stockage et l'utilisation de produits phytosanitaires, de colorants, d'hydrocarbures et tout autre produit susceptible de polluer le périmètre de captage du puits de Griesheim.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

**A**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les éventuelles constructions n'auront pas d'accès direct le long des routes nationales et départementales.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

**A**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 (cent vingt) mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe

pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

## 2. Assainissements des eaux usées

### a) Eaux usées domestiques

Toutes les installations et toutes les constructions admises doivent évacuer leurs eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### b) Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

## 3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

## **ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains** **A**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** **A**

### Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### 1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- pour la RN 422 (VRPV) à une distance au moins égale à 50 (cinquante) mètres de l'axe,
- pour la RD 500 à une distance au moins égale à 35 (trente cinq) mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe pour les autres constructions ;
- pour toutes les autres routes départementales à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe.

## **2. Chemins ruraux et chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des chemins.

## **3. Voies ferrées**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres de la limite d'emprise SNCF.

## **4. Forêt communale**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres de la lisière de la forêt domaniale.

## **5. Cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de chaque côté des berges des cours d'eau.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants autorisés à l'article 2 sont autorisés en respectant le recul existant.

### Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**A**

### Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dans le secteur As

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**A**

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 6 (six) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.



## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

A

### Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

A

### Mode de calcul (cf. illustration suivante)

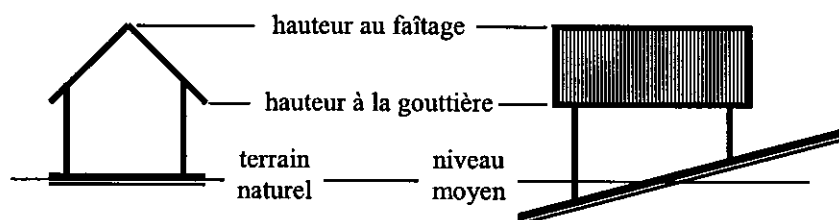
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à la gouttière est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 (sept) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 13 (treize) mètres (sous-sol + R + 1 + un seul niveau de combles).

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 8,50 (huit virgule cinquante) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc. pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**

**A**

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

#### Clôtures

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

#### Toitures

##### Dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pentes égales.

La pente des toitures principales à usage d'habitation sera comprise entre 45° et 52°.

Les couvertures des toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite.

### Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées (agricoles ou autres) pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

#### Vitrage

En secteur de zone As, le vitrage utilisé dans les constructions devra être traité anti-reflet.

### **ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules** **A**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations** **A**

#### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

#### **2. Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions et installations seront aménagés et entretenus.

##### Dans le secteur As :

Toutes les mesures d'intégration paysagère devront être mises en œuvre aux abords des serres, implantées en secteur de zone As pour limiter l'impact visuel.

Par conséquent, il s'agira de tenir compte du milieu environnant (taille et type de végétation en présence, cultures en présence) et de prendre en considération les lieux d'où les serres sont visibles et provoquent une discontinuité paysagère. Il s'agira donc d'appliquer des mesures d'accompagnement telles qu'une végétalisation étagée en périphérie de parcelle sur une largeur minimale de 5m.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)** **A**

Non réglementé.

**TITRE V**

**Dispositions applicables  
aux zones naturelles et forestières**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NK**

### **Caractères de la zone**

La zone NK est une zone naturelle, desservie partiellement par des équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer et dont le renforcement incombe aux constructeurs, dans laquelle les constructions et installations sont pour l'essentiel déjà édifiées, et dans laquelle certaines constructions et installations peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la qualité du site, du milieu naturel et du paysage.

L'assainissement individuel y est autorisé.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites NK**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations du sol non visées à l'article 2 NK ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées.

Sont interdites les lignes électriques et téléphoniques aériennes.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

NK

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'habitation, y compris les gîtes ruraux,
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient existantes,
- Les constructions à usage de bureaux et de services à condition que l'habitation fasse partie intégrante de la construction,
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les travaux d'aménagement sur les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les autres occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

---

NK

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des installations et des constructions admises, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte des éventuelles installations et des constructions admises sera assurée par un accès unique.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction édifiée en seconde ligne doit avoir un accès d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 4 (quatre) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne lorsque la voie d'accès aura été arpentée à une date antérieure au P.O.S. révisé approuvé le 21 décembre 2001 et lorsque la construction projetée est monofamiliale.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

## **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

**NK**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute installation nouvelle et toute construction admises, qui requièrent d'être alimentées en eau potable, doivent l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Ces eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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



**ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains****NK**

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 (mille) m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques****NK**Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

**1. Voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des voies et des chemins.

**2. Forêt**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres de la lisière de la forêt communale.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

**ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives****NK**

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

## Dispositions générales

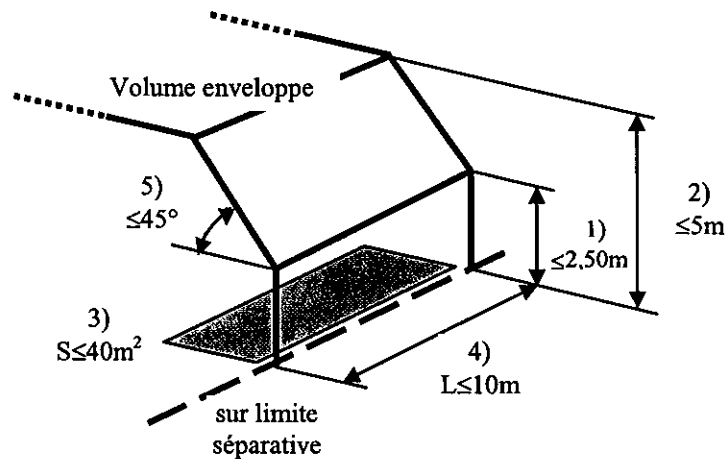
Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

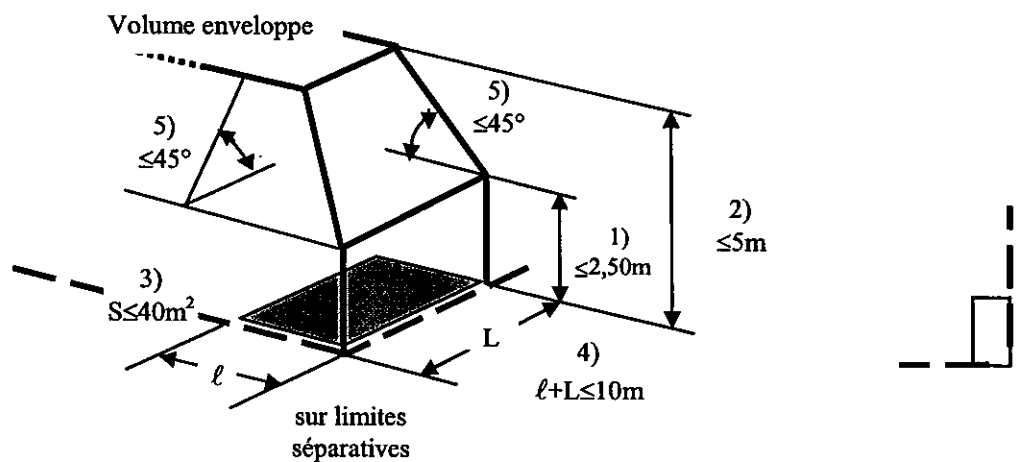
La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,





et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc.), qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**NK**

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

**ARTICLE 9 : Emprise au sol****NK**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 : Hauteur des constructions****NK**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

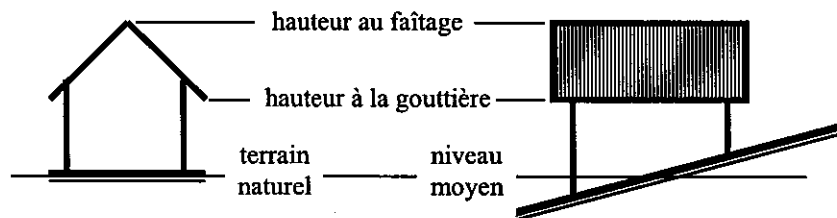
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à la gouttière est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

**Dispositions générales**

Pour les constructions, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 5 (cinq) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres (sous-sol + R + 1 + un seul niveau de combles).

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**

**NK**

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

#### Architecture

La longueur maximale des constructions destinées à l'habitation est limitée à 25 (vingt-cinq) mètres.

#### Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 (zéro virgule cinquante) mètre et pourront être complétées d'un dispositif à claire-voie qui pourra être doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 1,20 (un virgule vingt) mètre.

#### Toitures

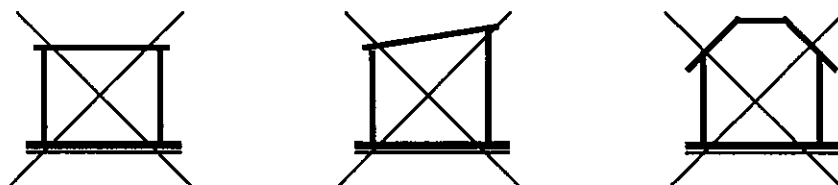
##### Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 45° et 52°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits plats et les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).

Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.



Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

Les couvertures des toitures :

- des bâtiments à un seul niveau et des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc.,
- des bâtiments existants qui ne sont pas réalisés en tuiles rouges, doivent être de couleur rouge.

#### Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées (agricoles ou autres) pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

## **ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules**

**NK**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions admises doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) mètres carrés, y compris les accès.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

#### Normes de stationnement

Remarque : Les stationnements déjà existants ne pourront satisfaire aux besoins liés à une nouvelle opération.

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (*)                                      |
|--|---|
| <u>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- par logement de moins de 4 pièces</li> <li>- par logement de 4 pièces et plus</li> <li>- pour deux logements</li> </ul> | 2 places<br>3 places<br>1 place parking<br>visiteur (***) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- par maison individuelle monofamiliale</li> </ul>  | 3 places + 2 places<br>visiteurs                          |

|   |           |
|---|-----------|
| <p>- Pour les gîtes<br/>- par chambre</p>   | 1,2 place |
| <p>- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (**)<br/>- par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette</p>   | 2 places  |
| <p>- Pour les équipements exceptionnels<br/>- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation, étant entendu qu'ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> |           |
| <p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.<br/> (**) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.<br/> (***) Avec un minimum de trois ; ce nombre est arrondi à l'unité supérieure en cas de nombre impair de logements.</p>   |           |

## **ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**

**NK**

Les abords des installations et des constructions admises seront aménagés et entretenus.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

**NK**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,1 (zéro virgule un).

Pour les constructions visées à l'article 2 NK, la surface maximum de SHON est fixée à 250 m<sup>2</sup> et la surface maximum de SHOB est fixée à 350 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP**

### **Caractères de la zone**

La zone NP est une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle est divisée en 3 (trois) secteurs :

- NPa : secteur de forêt communale,
- NPb : secteur de vignes et de vergers,
- NPc : secteur de nidification du courlis cendré.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites NP**

##### **1. Rappels**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations du sol non visées à l'article 2 NP ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées.



## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

NP

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Dans toute la zone

- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et/ou au fonctionnement et/ou à l'entretien de la voirie publique ou des réseaux publics,
- Les autres occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

### Dans le secteur NPa

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ainsi que de celles destinées au logement des personnes dont la présence sur place est directement liée et indispensable à l'activité forestière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

---

NP

#### **1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des installations et des constructions admises, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte des éventuelles installations et des constructions admises sera assurée par un accès unique.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

**NP**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute installation nouvelle et toute construction admises, qui requièrent d'être alimentées en eau potable, doivent l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

Lorsque les installations et les constructions admises ne sont pas raccordées au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 (cent vingt) mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

## 2. Assainissement des eaux usées

### a) Eaux usées domestiques

Toutes les installations et toutes les constructions admises doivent évacuer leurs eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### b) Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains** **NP**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** **NP**

### Dispositions générales

#### **1. Voies routières**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des routes départementales.

#### **2. Chemins ruraux et chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres de l'axe des chemins.

### 3. Forêt

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 (trente) mètres de la lisière de la forêt communale.

#### Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, réservoirs d'eau potable, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

De plus, les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau ne sont pas tenus de respecter les reculs figurant au plan.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** **NP**

---

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

#### Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

#### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc.), qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** **NP**

---

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

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

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

**NP**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

**NP**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

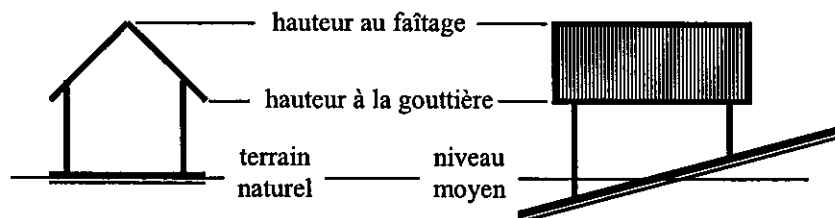
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à la gouttière est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



### Dispositions générales

Les hauteurs maximales des installations classées et des constructions admises sont fixées à 7 (sept) mètres à la gouttière et à 13 (treize) mètres au faîtage (sous-sol + R + 1 + combles).

**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions** **NP**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les installations et les constructions admises, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules** **NP**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions admises doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

**ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations** **NP****1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**2. Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions et installations seront aménagés et entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)** **NP**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NS

### Caractères de la zone

La zone NS est une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de sa valeur paysagère, ainsi qu'en raison de la richesse du sous-sol.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- NSc : secteur correspondant aux carrières d'extraction du sable vosgien,
- NSg : secteur correspondant à la gravière d'où sont extraits des graviers alluvionnaires. Il est subdivisé en 2 sous-secteurs :
  - NSg1 : gravière en exploitation,
  - NSg2 : gravière après exploitation.

Le secteur NSc est concerné par la zone de bruit D, définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim. (cf. plan du règlement).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **NS**

#### 1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 NS ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées, ainsi que tout changement de destination des constructions existantes pour des destinations non admises par le présent règlement de zone.

Sont interdites les constructions et installations génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau.

## **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

**NS**

### Dans toute la zone

- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient existantes,
- L'édification des pylônes radiotéléphoniques, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site environnant.
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,

### Dans le secteur NSc

- Les installations et aménagements à condition que ceux-ci visent à mettre en valeur les carrières après leur exploitation,
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et aux traitements annexes des carrières et ballastières, telles que centrale d'enrobage, etc...,
- Les aménagements et les extensions des bâtiments existants à condition que leur affectation reste compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur de zone.
- Dans la zone de bruit D, définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les aménagements et extensions des habitations existantes admis doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par l'article L.146-7 du Code de l'Urbanisme.

### Dans le sous-secteur NSg1

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la gravière.



Dans le sous-secteur NSg2

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles visent à mettre en valeur la gravière après son exploitation,
- Les club-houses à condition qu'ils soient liés à une activité de pêche, et à condition qu'ils respectent l'environnement et le site.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 : Accès et voirie****NS****1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2. Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux****NS****1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Réseaux d'assainissement**Eaux uséesa) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur ; cette évacuation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

**3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

**ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains****NS**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport  
aux voies et emprises publiques****NS**Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces

prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### **1. Voies routières**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- pour toutes les routes départementales à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe.

### **2. Chemins ruraux et chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des chemins.

### **3. Cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de chaque côté des berges des cours d'eau.

#### Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**NS**

#### Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

#### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

### **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** **NS**

---

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

### **ARTICLE 9 : Emprise au sol** **NS**

---

#### Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions** **NS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions****NS****Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières****Clôtures**

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

**Toitures**

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

**ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules****NS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations****NS**

Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****NS**

Non réglementé.

## **ANNEXE 1**

### **Liste des essences préconisées**

## **Essences préconisées pour toutes plantations :**

### **a) Strate supérieure**

- |                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| - Aulne glutineux            | ( <i>Alnus glutinosa</i> )     |
| - Erable plane               | ( <i>Acer platanoïdes</i> )    |
| - Erable sycomore            | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) |
| - Erable champêtre           | ( <i>Acer campestre</i> )      |
| - Frêne commun               | ( <i>Fraxinus excelsior</i> )  |
| - Chêne sessile              | ( <i>Quercus</i> )             |
| - Charme commun              | ( <i>Carpinus betulus</i> )    |
| - Tilleul à petites feuilles | ( <i>Tilia cordata</i> )       |
| - Merisier                   | ( <i>Prunus avium et cvs</i> ) |
| - Saule blanc                | ( <i>Salix alba</i> )          |

### **b) Strate intermédiaire**

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| - Erable champêtre | ( <i>Acer campestre</i> )          |
| - Pommier paradis  | ( <i>Malus sylvestris</i> )        |
| - Autres fruitiers | ( <i>Malus, Prunus, Pyrus...</i> ) |
| - Aubépine         | ( <i>Crataegus monogyna</i> )      |
| - Noisetier commun | ( <i>Corylus avellana</i> )        |
| - Charme commun    | ( <i>Carpinus betulus</i> )        |
| - Saule marsault   | ( <i>Salix caprea</i> )            |

### **c) Strate moyenne**

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| - Amélanchier            | ( <i>Amelanchier laevis</i> ) |
| - Cornouiller sanguin    | ( <i>Cornus sanguinea</i> )   |
| - Cornouiller mâle       | ( <i>Cornus mas</i> )         |
| - Chèvrefeuille arbustif | ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |

## **Essences préconisées pour les haies vives des clôtures :**

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| - Erable champêtre       | (Acer campestre)       |
| - Aulne glutineux        | (Alnus glutinosa)      |
| - Aubépine               | (Crataegus monogyna)   |
| - Amélanchier            | (Amelanchier laevis)   |
| - Pommier paradis        | (Malus sylvestris)     |
| - Cornouiller sanguin    | (Cornus sanguinea)     |
| - Cornouiller mâle       | (Cornus mas)           |
| - Chèvrefeuille arbustif | (Lonicera xylosteum)   |
| - Eglantier              | (Rosa canina)          |
| - Noisetier commun       | (Corylus avellana)     |
| - Charme commun          | (Carpinus betulus)     |
| - Groseillier            | (Ribes rubrum)         |
| - Lilas commun           | Syringa vulgaris)      |
| - Prunellier             | (Prunus spinosa)       |
| - Symphorine             | (Symphoricarpos albus) |
| - Saule marsault         | (Salix caprea)         |
| - Sureau noir            | (Sambucus nigra)       |
| - Viorne lantane         | (Viburnum lantana)     |
| - Viorne obier           | (Viburnum opulus)      |
| - Troène commun          | (Ligustrum vulgare)    |
| - Fusain d'Europe        | (Euonymus europaeus)   |
| - If                     | (Taxus baccata)        |
| - Houx                   | (Ilex aquifolium)      |
| - Buis commun            | (Buxus sempervirens)   |
| - Ormeau                 | (Ulmus carpinifolia)   |



## **ANNEXE 2**

**Règlement des lotissements en vigueur**

# PLU - Plan Local d'Urbanisme -

Commune de


## BISCHOFFSHEIM


### ANNEXE LOTISSEMENT ET AFUA

**REVISION N°2**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à  
la délibération du 11 décembre 2006  
A BISCHOFFSHEIM  
LE 12 DEC. 2006

  
 Le Maire

  
 Jean-Paul SCHLEPP

**Association Foncière Urbaine Autorisée** possédant des prescriptions propres à l'opération en complément de la réglementation d'urbanisme applicable (cf. R. 322-10, 12°) :

- AFUA « Stade »

**Commune de BISCHOFFSHEIM**

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE  
"STADE"**

**LOTISSEMENT D'HABITATION DU STADE**

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

ARTICLE 1 :

Le présent cahier a pour objet de définir les conditions particulières de constructions applicables aux terrains inclus dans le périmètre de l'A.F.U.A. "Stade".

Les conditions générales sont celles issues du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de la zone INA.

ARTICLE 2 :

Occupations et utilisations du sol admises

Seules sont autorisées les constructions de maisons individuelles et de maisons bi-familles, à usage d'habitation.

Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction d'immeuble collectif de plus de deux logements est strictement interdite.