



**COMMUNE DE COURCELLES-CHAUSSY
PONT-À-CHAUSSY
LANDONVILLERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

7 **REGLEMENT**

Approbation de la révision du P.O.S. valant transformation en P.L.U. par D.C.M. du 23/02/2010
Cabinet R. HENRY Architecte DPLG – 43, rue Charles Pêtre 57000 METZ

Approbation de la 1^{ère} modification du P.L.U.
par D.C.M. du : 27 octobre 2015

Approbation de la 2^e modification du P.L.U.
par D.C.M. du : 08 septembre 2020

Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.

8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz

Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31

Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 02 juillet 2020

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	5
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3. Division du territoire en zones	9
Article 4. Adaptations mineures	10
Article 5 Sites Archéologiques	11
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UB	22
Dispositions applicables à la zone UX	32
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1 AU	38
Dispositions applicables à la zone 1 AUX	46
Dispositions applicables à la zone 2 AU	52
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	57
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	66
ANNEXES	72

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COURCELLES-CHAUSSY, délimité sur le plan N° 01 à l'échelle de 1/10.000° par tiretés entrecoupés de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet 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 ».

2. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

3. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

4. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
6. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^œ, 2^œ et 3^œ de l'article L126-1 du code rural ;
7. Les périmètres miniers définis en application du livre I^{er} du code minier ;
8. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé ;
9. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

5. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées

aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».
- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

6. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Conformément à l'article L442-14, pendant une période de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat) lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager ou de la date de non-opposition à la déclaration lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date en question qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

☞ **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

☞ **La zone UX**

Il s'agit d'une Zone Urbaine essentiellement réservée aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

☞ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

⇒ **La zone 1 AUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, suivant les conditions définies par l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comporte trois sous-zones correspondant à :

- Sous-zone UAa : la hauteur maximale à l'égout de toiture est portée à 12 mètres.
- Sous-zone UAb : la hauteur maximale à l'égout de toiture est portée à 12 mètres et des règles particulières s'appliquent en ce qui concerne l'implantation des constructions vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives.
- Sous-zone UAe : sous-zone réservée aux équipements publics et de loisir

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. La zone UA est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des « jardins cultivés en milieu urbain à préserver » (vvvvv),
- dans l'emprise des « boisements et haies à préserver ou à planter » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ooooo), tout changement

- d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations,
- les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau,
 - conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve en zone d'aléa inondation fort et très fort ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
5. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
6. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
7. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
9. Sous-zone UAe : les constructions sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements publics ou de loisirs.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Toutefois, afin de tenir compte du contexte urbain parfois très contraint, une emprise plus étroite peut être autorisée ponctuellement, sans pouvoir être inférieure à 4,50 mètres de large.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration,...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront de préférence recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'infiltration approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

En cas de difficultés techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature du sol, les eaux de pluie peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Aucun point des constructions ne peut être implanté à plus de 30 mètres de l'alignement. Toutefois, cette prescription ne s'applique ni aux abris de jardins ni aux piscines.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la sous-zone UAb.
4. Les balcons, débords de toiture, auvents et marquises surplombant le domaine public sont tolérés, sous réserve de ne pas nuire à l'esthétique et à la sécurité.

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

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.
Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Dans la sous-zone UAb, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
5. Exception pour les abris de jardins et autres dépendances isolées : les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée en façade sur rue ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
Dans les sous-zones UAa et UAb, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être portée à 12 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des constructions annexes non accolées ne peut être supérieure à 2,50 mètres comptés du terrain naturel avant tout remaniement à l'égoût de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ▣ l'adaptation au sol.
- ▣ les murs, clôtures et usoirs.

L'harmonie globale d'une rue doit être préservée, en respectant la cohérence architecturale des constructions dans l'espace mais aussi dans le temps (respect des caractéristiques liées à la période de construction du bâti).

2. Dispositions particulières

1. Toute clôture des usoirs est interdite.
2. Le terrain naturel sera conservé sans remblai ni déblai. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se fera de plain pied avec le terrain naturel. Une tolérance de plus ou moins 0,50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée sera admise par rapport au terrain naturel. Quand le terrain est bordé de deux voies dont l'une ou les deux présente(nt) une pente, cette tolérance est portée à 1,00 m. Les prescriptions du présent alinéa UA11 – 2.2. ne concernent pas la sous-zone UAb.
3. La toiture sera à 2 pans, dont la pente doit être comprise entre 20° et 35°. Les croupes (= pan supplémentaire) et demi-croupes sont autorisées sur les bâtiments d'angle de rue. Les toitures à la Mansart sont interdites.
4. Le faîtage de la construction principale sera sensiblement parallèle à l'axe de la rue.
5. La couverture des constructions principales sera de couleur rouge non flammé.
6. Les règles des paragraphes 3, 4 et 5 ci-dessus ne s'appliquent ni à la sous-zone UAb, ni aux constructions ayant une emprise au sol inférieure à 20m².

7. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas en rénovation lorsqu'il s'agira du maintien ou de la restauration de particularismes et de matériaux historiques.

3. Dispositions complémentaires pour LANDONVILLERS

Généralités :

Pour le bâti ancien (antérieur aux années 1950), les enduits doivent être exécutés au mortier traditionnel de chaux et de sable beige, sans baguettes d'angles visibles.

Le matériau et la couleur des menuiseries doivent respecter les traditions observées pour la période de construction du bâtiment concerné.

Les portes sectionnelles sont interdites, hormis pour les extensions d'architecture contemporaine.

Abris de jardins et autres annexes isolées :

Seuls matériaux autorisés :

- constructions enduites et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge.
- constructions bardées de bois et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge ou en plaques métalliques de type polytuiles rouges.

Constructions principales et leurs extensions :

Les constructions principales et les extensions d'architecture traditionnelle doivent être enduites et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge.

Les extensions d'architecture contemporaine peuvent revêtir ces mêmes matériaux ; toutefois sont également autorisés :

- le bardage bois en façade
- les toitures végétalisées
- les couvertures en zinc pré-patiné.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|---|--|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce | 1 emplacement |
| - logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface inférieure à 90 m ² par logement | 2 emplacements |
| - logement de surface supérieure à 90 m ² et logement de 5 pièces ou plus | 3 emplacements |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant * | 1 emplacement pour 10 m ² de salle. |
| - commerce * | 1 emplacement pour 20 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux & professions libérales, médicales ou paramédicales * | 1 emplacement pour 15 m ² |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |

- *artisanat ** 1 emplacement pour 50 m²
- *atelier automobile* 1 emplacement pour 20 m²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
*Pour les catégories d'activités flanquées d'un astérisque * , les 200 premiers mètres carrés de surface de plancher ne sont pas pris en compte dans le calcul ci-dessus.*
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
5. Les accès aux aires de stationnement ne devront pas porter atteinte au domaine public.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le projet devra prévoir l'aménagement d'espaces verts ou jardins, hors stationnement.
La superficie des espaces verts ou jardins, hors stationnement devra être de 20% au minimum de la superficie totale de la parcelle.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de réhabilitation du bâti ancien dont l'emprise au sol est supérieure à 50 %.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-zone UAb.
3. Les remblais et déblais sont interdits.
4. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « jardins cultivés en milieu urbain à préserver » (marqués vvvvv sur le règlement graphique), les vergers, jardins, prairies seront conservés.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

La sous-zone UBa autorise une hauteur maximale de 12 mètres (au lieu de 7 mètres).

La sous-zone UBb définit des prescriptions particulières en matière de clôtures sur rue.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. La zone UB est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les établissements et installations de toutes natures , classés ou non, destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des « jardins cultivés en milieu urbain à préserver » (vvvvv),
- dans l'emprise des « boisements et haies à préserver ou à planter » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ooooo), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations,
- les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau,
- conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve en zone d'aléa inondation fort et très fort ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension des constructions existantes à condition qu'il s'agisse d'une extension mesurée.
2. Les constructions à condition qu'il s'agisse de constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier, ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
 - d'entrepôts commerciaux.
3. Les installations et travaux divers à condition qu'il s'agisse :
 - d'aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - d'aires de stationnement ouvertes au public.
 - d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
 - agricole, à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
8. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
9. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises

dans la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.

10.A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 à condition :

- que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
- que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
- que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
- que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Toutefois, afin de tenir compte du contexte urbain parfois très contraint, une emprise plus étroite peut être autorisée ponctuellement, sans pouvoir être inférieure à 4,50 mètres de large.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
4. La création d'accès individuels nouveaux et interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, et les sentiers touristiques.
3. Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition que l'accès à la construction de seconde ligne soit cadastré et fasse partie de l'emprise foncière de cette construction (une simple servitude de passage sur le terrain situé en première ligne ne sera donc pas considérée comme un accès).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration,...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront de préférence recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'infiltration approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

En cas de difficultés techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature du sol, les eaux de pluie peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction, débord de toiture, balcon, saillie y compris, ne doit pas être implantée :
 - à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes, à modifier ou à créer ; toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, cette prescription ne s'applique qu'à une seule voie (au choix), le recul par rapport aux autres voies étant ramené à 3 mètres de l'alignement au minimum.
 - à moins de 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques (sentiers, espaces verts, pistes cyclables...) ; pour les abris de jardins, cette distance est ramenée à 1 mètre.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
5. Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition qu'une distance minimale de 15 mètres soit respectée en tous points entre la construction implantée en première ligne et la construction implantée en seconde ligne.
6. Routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

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

1. A moins qu'elle ne jouxte la ou les limites séparatives, la construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à la ou les limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Exception pour les abris de jardins et autres dépendances isolées : les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux annexes non accolées et aux piscines.
3. Cette règle ne s'applique ni aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. Elle est fixée à 12 mètres dans la sous-zone UBa.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des constructions annexes non accolées ne peut être supérieure à 2,50 mètres comptés du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ▣ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ▣ l'adaptation au sol,
- ▣ les murs et clôtures.

L'harmonie globale d'une rue doit être préservée, en respectant la cohérence architecturale des constructions dans l'espace mais aussi dans le temps (respect des caractéristiques liées à la période de construction du bâti).

Clôtures (hors village de Landonvillers) :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblables aux autres clôtures de la rue. Les haies artificielles en plastique, quelle que soit la teinte, et les panneaux de bois (type claustra, canisses etc.) sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

2. Dispositions complémentaires pour LANDONVILLERS :

Généralités :

Le terrain naturel sera conservé sans remblai ni déblai. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se fera de plain-pied avec le terrain naturel. Une tolérance de plus ou moins 0,50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée sera admise par rapport au terrain naturel.

L'architecture contemporaine est autorisée.

Pour le bâti ancien (antérieur aux années 1950), les enduits doivent être exécutés au mortier traditionnel de chaux et de sable beige, sans baguettes d'angles visibles.

Le matériau et la couleur des menuiseries doivent respecter les traditions observées pour la période de construction du bâtiment.

Les portes sectionnelles sont interdites, hormis pour l'architecture contemporaine.

La toiture des nouvelles constructions sera soit plate, soit à deux pans. Les croupes (= pan supplémentaire) et demi-croupes sont autorisées sur les bâtiments d'angle de rue.

Le faîtage de la construction principale des toits à pans des nouvelles constructions sera sensiblement parallèle à l'axe de la rue, et la pente sera comprise entre 20° et 35°.

Les prescriptions de cet alinéa concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

L'ensemble de ces prescriptions générales ne s'applique pas en rénovation lorsqu'il s'agira du maintien ou de la restauration de particularismes et de matériaux historiques.

Clôtures :

La hauteur des clôtures sera en harmonie avec les clôtures voisines.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un mur bahut enduit à l'identique de la façade de la construction principale et ne dépassant pas 0,60 mètre de haut, surmonté ou non par une clôture à claire-voie en bois ou métal et doublé ou non d'une haie végétale à feuilles caduques d'essences locales
- soit par une haie végétale à feuilles caduques d'essences locales.

Sous-zone UBb :

Les clôtures sur rue seront implantées en retrait de la limite avec le domaine public, au droit de la façade de la construction principale, et constituées :

- soit d'un mur enduit à l'identique de la façade de la construction principale, de 2 mètres de haut maximum.
- soit d'une haie végétale à feuilles caduques d'essences locales doublée d'un dispositif à claire-voie implanté à l'intérieur de la parcelle, à l'arrière de la haie.

Abris de jardins et autres annexes isolées :

Seuls matériaux autorisés :

- constructions enduites et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge.
- constructions bardées de bois et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge ou en plaques métalliques de type polytuiles rouges.

Constructions principales et leurs extensions :

Les constructions principales d'architecture traditionnelle et leurs extensions doivent être enduites et couvertes d'une toiture en tuiles de terre cuite rouge.

Les constructions principales d'architecture contemporaine et leurs extensions peuvent revêtir ces mêmes matériaux ; toutefois sont également autorisés :

- le bardage bois en façade
- les toitures végétalisées
- les couvertures en zinc pré-patiné.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement (de 15 m² au moins) des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- | | |
|---|----------------|
| - maison individuelle | 3 emplacements |
| - studio ou 1 pièce | 1 emplacement |
| - logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface | |

inférieure à 90 m ² par logement	2 emplacements
- logement de surface supérieure à 90 m ² et logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce	1 emplacement pour 20 m ² de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 20 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
5. Les accès aux aires de stationnement ne devront pas porter atteinte au domaine public.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
La superficie des espaces verts ou jardins, hors stationnement devra être de 25% au minimum de la superficie totale de la parcelle.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « jardins cultivés en milieu urbain à préserver » (marqués vvvv sur le règlement graphique), les vergers, jardins et prairies seront conservés.

4. A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables sur le règlement graphique du PLU, les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les surfaces dédiées à la circulation des véhicules (les surfaces dédiées au stationnement sont par contre concernées).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article UX1, à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (activités),
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- c) qu'elles soient compatibles en termes de nuisances avec le voisinage de quartiers d'habitation.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité principale du pétitionnaire ;
- qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs, dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans

la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.

4. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides repérées sur le règlement graphique du PLU, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant au moins à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.
3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration,...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront de préférence recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'infiltration approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

En cas de difficultés techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature du sol, les eaux de pluie peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, tout point de la construction ne doit pas être implanté à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage.
5. Ces prescriptions ne s'appliquent ni aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. Routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique ni aux dépendances, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU comporte des sous-zones :

Sous-zone 1AUa : sous-zone dans laquelle les constructions au coup par coup sont autorisées.

Sous-zone 1AUb : sous-zone dans laquelle les constructions seront destinées au logement des personnes âgées ou seniors ainsi qu'aux équipements publics.

Sous-zone 1AUC : sous-zone dans laquelle la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres.

Sous-zone 1AUp : sous-zone soumise à des prescriptions particulières en raison des qualités environnementale et paysagère du site.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. La sous-zone 1AUp est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,

- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau,
- dans l'emprise des « boisements et haies à préserver ou à planter » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (00000), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.
- conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve en zone d'aléa inondation ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) Zones 1AU et sous-zones 1AUb et 1AUc : qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble sur tout ou partie de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent P.L.U.
Sous-zones 1AUa et 1AUd : les constructions au coup par coup sont autorisées.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. Sous-zone 1AUb : seules sont autorisées les constructions sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes âgées, seniors et à mobilité réduite ainsi qu'aux équipements et services adaptés à ces personnes.
3. Les constructions à usage d'artisanat, commercial ou industriel à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

7. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU1 à condition :
- que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8,50 mètres d'emprise.
Cette règle ne s'applique pas à la sous-zone 1AUa pour laquelle cette emprise est de 8,00 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être équipées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration,...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront de préférence recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'infiltration approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

En cas de difficultés techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature du sol, les eaux de pluie peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée :
 - à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer ; toutefois, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, cette prescription ne s'applique qu'à une seule voie (au choix), le recul par rapport aux autres voies étant ramené à 3 mètres de l'alignement au minimum.
 - à moins de 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques (sentiers, espaces verts, pistes cyclables...) ; pour les abris de jardins, cette distance est ramenée à 1 mètre.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Dispositions spécifiques à la sous-zone 1AUp :

L'implantation des constructions sera organisée de telle sorte que soit préservée la totalité des arbres de hautes tiges qui participent à la voûte végétale couvrant la rue du Moulin.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres
2. Exception pour les abris de jardins et autres dépendances isolées : les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux annexes non accolées et aux piscines.
3. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres sauf :
 - en sous-zone 1AUc où la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des constructions annexes non accolées ne peut être supérieure à 2,50 mètres comptés du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage annexes,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol
- ☐ les murs et clôtures.

L'harmonie globale d'une rue doit être préservée, en respectant la cohérence architecturale des constructions dans l'espace mais aussi dans le temps (respect des caractéristiques liées à la période de construction du bâti).

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par un mur bahut enduit à l'identique de la façade de la construction principale et ne dépassant pas 0,60 mètre de haut, surmonté ou non par une clôture à claire-voie en bois ou métal et doublé ou non d'une haie végétale à feuilles caduques d'essences locales
- soit par une haie végétale à feuilles caduques d'essences locales.

L'ensemble du dispositif de clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre de haut hors piliers éventuels.

2. Dispositions spécifiques à la sous-zone 1AUp :

Afin de préserver les qualités environnementales, naturelles et paysagères du site, le projet devra présenter une Haute Qualité Architecturale et une Haute Qualité Environnementale.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement (de 15 m² au moins) des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface inférieure à 90 m ² par logement	2 emplacements
- logement de surface supérieure à 90 m ² et logement de 5 pièces ou plus	3 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce	1 emplacement pour 20 m ² de vente
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 20 m ²
+ 0,75 emplacement devant participer à l'organisation générale de la zone par logement pour visiteurs dans les lotissements et les permis groupés.	

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Les accès aux aires de stationnement ne devront pas porter atteinte au domaine public.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. La superficie des espaces verts ou jardins, hors stationnement devra être de 25% au minimum de la superficie totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Chaque opération de construction ou de lotissement doit comprendre dans son plan de masse des espaces publics (autres que voiries et délaissés) devant

participer à l'organisation générale de l'opération, d'une surface au moins égale à 5 % de la surface totale du terrain.

4. A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables sur le règlement graphique du PLU, les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les surfaces dédiées à la circulation des véhicules (les surfaces dédiées au stationnement sont par contre concernées).

5. Dispositions spécifiques à la sous-zone 1AUp :

Les arbres de hautes tiges qui participent à la voûte végétale couvrant la rue du Moulin doivent être préservés. Si un arbre venait malgré tout à être abattu pour raison sanitaire, il serait aussitôt replanté.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 1 AUx

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

- Rappel

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
2. La zone 1AUx est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau,
- conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve en zone d'aléa inondation ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

ARTICLE 1 AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - d) qu'elles soient compatibles en termes de nuisances avec le voisinage de quartiers d'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :

- a) qu'elles fassent partie intégrante du volume du bâtiment d'activités ou de la composition architecturale de l'ensemble immobilier où se situe l'activité principale de l'exploitant.
 - b) que la vocation essentielle de ces constructions à usage d'habitation soit de surveiller et de garder les établissements et services de la zone, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et dans la limite d'au plus 30% de la surface de plancher du bâtiment où se situe l'activité principale de l'exploitant.
 - c) qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs, dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
4. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUx1 à condition :
- que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.
3. La création d'accès individuels nouveaux et interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.
En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration,...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront de préférence recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'infiltration approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

En cas de difficultés techniques liées à la configuration de la parcelle ou à la nature du sol, les eaux de pluie peuvent être rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, tout point de la construction ne doit pas être implanté à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances, aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 1 AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE 1AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUE**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

- Rappel

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
2. La zone 2AU est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.
2. Les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
3. Conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve est interdite en zone d'aléa inondation ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. L'extension des constructions existantes à condition qu'il s'agisse d'une extension mesurée.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.

4. Tout autre aménagement à condition qu'il soit nécessaire à la lutte contre les risques naturels.
5. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 2AU1 à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

La création d'accès individuels nouveaux et interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUE**

Article non réglementé.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La sous-zone AL définit des dispositions particulières de l'aspect extérieur des constructions pour LANDONVILLERS.

La sous-zone Ap interdit toute construction afin de préserver le paysage.

La sous-zone Aeh correspond à un secteur de taille et de capacité limitées destiné aux équipements publics et à l'hébergement, qui est occupé par les installations et constructions de l'établissement d'enseignement agricole de Pont-à-Chaussy.

La sous-zone Axx correspond à un petit secteur de taille et de capacité limitées destiné aux activités et à l'habitat, où un bâtiment d'activité isolé préexiste.

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
4. La zone A est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.
3. Conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve est interdite en zone d'aléa inondation ; cette interdiction ne

concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.

4. Les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
5. Dans l'emprise des « boisements et haies à préserver ou à planter » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (00000), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.
6. Toute construction dans la sous-zone Ap, hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'extension des constructions existantes à condition qu'il s'agisse d'une extension mesurée.
2. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les clôtures, garages, dépendances et annexes à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'habitation et à la condition de se situer sur la même unité foncière que celui-ci.
3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, ou qu'ils concourent aux missions des services publics ainsi que les canalisations de transports de gaz.
4. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, 1AU et 2AU).
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole.
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
6. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, 1AU et 2AU).
7. Sous-zone Aeh : sont également autorisés les équipements publics d'enseignement, y compris les catégories de constructions et d'installations

annexes liées directement ou indirectement au fonctionnement de ces établissements scolaires (installations sportives, restauration, hébergement, ferme-école, vente directe des produits de la ferme, etc.).

8. Sous-zone A₁h : sont également autorisées les activités artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage d'habitation.
9. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ou aux infrastructures de transports terrestres, ou encore aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
10. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs, dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU.
11. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.
12. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du PLU, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant au moins à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. La création d'accès individuels nouveaux et interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité et de communications électroniques devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, aucun point de la construction ne doit pas être implanté à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - Autoroute A4 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
 - RD603 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voieCette prescription s'applique uniquement aux constructions et installations visées aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.
3. Autres routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
4. Les garages, dépendances et annexes devront être implantées dans une bande de 50 mètres comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m² par abri de jardin.
2. Sous-zone A_{xh} :
L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne doit pas dépasser 150 m² (extensions comprises) par construction principale.
L'emprise au sol des annexes autres que les abris de jardins ne doit pas dépasser 30 m² (extensions comprises) par annexe, leur nombre étant limité à une annexe par unité foncière.
Dans le cas d'une construction principale existant à la date d'approbation de la 2^e modification du présent P.L.U., les extensions sont autorisées, au cumulé, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de ladite construction principale à cette date.
3. Sous-zones A_{eh} :
L'emprise au sol cumulée de toutes les constructions des sous-zones A_{eh} de Pont-à-Chaussy est limitée à 20% de la surface totale de ces deux sous-zones (soit 20 000 m² d'emprise au sol cumulée maximum à la date d'approbation de la 2^e modification du présent PLU, sous réserve d'éventuelles modifications ultérieure du périmètre de ces sous-zones).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale hors tout des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 4,00m.
La hauteur maximale à l'égout de toiture des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50m.

3. Les constructions à usage agricole ne sont pas limitées en hauteur, hormis dans la sous-zone AL où leur hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux silos et autres installations et ouvrages verticaux de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et à l'utilisation admises dans la zone.
4. Sous-zone Axx : la hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.
5. Sous-zone Aeh : la hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol,
- ☐ les murs et clôtures.

2. Dispositions particulières pour la sous-zone AL (à LANDONVILLERS) :

Pour les bâtiments agricoles, le bardage des façades sera en bois.

Le terrain naturel sera respecté, en limitant les remblais et déblais au strict nécessaire.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les emplacements de stationnement sont autorisés pour les besoins des zones UA et UB attenantes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. A l'intérieur des périmètres définis comme zones humides ou zones inondables sur le règlement graphique du PLU, les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple :

végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les surfaces dédiées à la circulation des véhicules (les surfaces dédiées au stationnement sont par contre concernées).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La sous-zone Ne autorise les installations et équipements de loisirs ainsi que les équipements de traitement des eaux usées.

La sous-zone Nj autorise les abris de jardins.

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, dans les sites classés et dans les parties inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
4. La zone N est concernée par les aléas inondation identifiés dans l'Atlas des zones inondables de la Nied française et de la Rotte et adaptés sur le règlement graphique du PLU suite aux études topographiques et hydrauliques réalisées par la commune entre 2004 et 2009.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin, toute construction neuve est interdite en zone d'aléa inondation ; cette interdiction ne concerne pas les équipements techniques d'intérêt collectif qui ne peuvent être construits hors zone inondable.
3. Les constructions ou murs situés à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
4. Dans l'emprise des « boisements et haies à préserver ou à planter » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (oooo), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'extension des constructions existantes à condition qu'il s'agisse d'une extension mesurée.
2. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement, clôtures, garages, dépendances et annexes à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'habitation et à la condition de se situer sur la même unité foncière que celui-ci.
3. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, à condition qu'il s'agisse de :
 - gîte rural,
 - ferme auberge,
 - centre équestre,
 - artisanat d'art.
4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les canalisations de transports de gaz.
5. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
6. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site, et qu'elles respectent la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs, dans les zones de bruit identifiées sur le règlement graphique du présent PLU.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ou aux infrastructures de transports terrestres ou aux aires de stationnement non couvertes, ou encore aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
8. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du PLU, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 à condition :
 - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 30 centimètres,
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols mais que les vides sanitaires soient privilégiés aux remblais sous dallage,
 - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue,
 - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.
9. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du PLU, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant au moins à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
10. Sous-zone Ne : les équipements à condition qu'il s'agisse d'installations de sports ou de loisirs, y compris les aires de stationnement qui y sont liées, ainsi que les installations de traitement des eaux usées telles que lagunes d'assainissement, stations d'épuration, ...
11. Sous-zone Nj : les abris de jardins à condition qu'ils respectent les dispositions des articles N9 et N10 du présent règlement.
12. Moulin de Landonvillers et château d'Urville : en cas de sinistre, en raison de la grande qualité architecturale des bâtiments, la reconstruction du moulin de Landonvillers et du château d'Urville doit se faire à l'identique.
13. Autres constructions que le moulin de Landonvillers et le château d'Urville : en cas de sinistre, la reconstruction est autorisée à condition de ne pas dépasser en termes de volumétrie la construction qui a subi le sinistre.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain

peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. La création d'accès individuels nouveaux et interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès (individuels ou collectifs) admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, aucun point de la construction ne doit pas être implanté à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - Autoroute A4 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
 - RD603 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie.Cette prescription s'applique uniquement aux constructions et installations visées aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.
3. Autres routes départementales : Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elle ne jouxte la ou les limites séparatives, la construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à la ou les limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances, aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12m² par abri de jardin.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale hors tout des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 4,00m.

La hauteur maximale à l'égout de toiture des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 2,50m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. A l'intérieur des périmètres définis comme zones humides ou zones inondables sur le règlement graphique du PLU, les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...). Cette prescription ne concerne pas les surfaces dédiées à la circulation des véhicules (les surfaces dédiées au stationnement sont par contre concernées).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé en application de la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR).

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés dans le Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une des servitudes est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus au Code de l'Urbanisme.

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les droits de délaissement s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en

matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au Code de l'Urbanisme.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

3. Définition de la surface de plancher

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation.

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois.

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire.

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.