



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DRULINGEN

REGLEMENT

Elaboration du PLU le 19/11/2007
Modification n°1 le 30/03/2015
Modification simplifiée n°1 le 28/11/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du 29/11/2021,



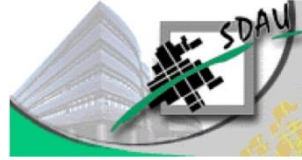
A Drulingen

le Maire,
Jean-Louis SCHEUER



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE QUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



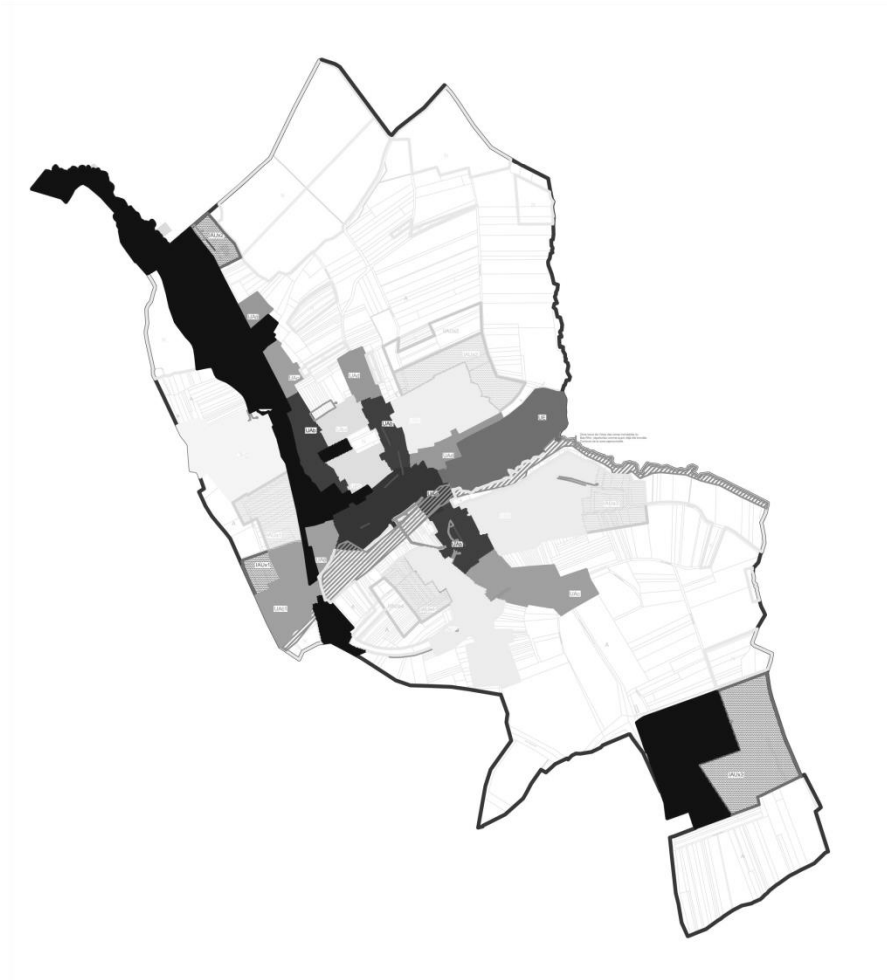
SECTION URBAINE

AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE

3, RUE SPIELMANN 67000 STRASBOURG
Tél : 33 (0) 388257979 Fax : 33 (0) 388257879
E mail : section.urbaine@wanadoo.fr

PLU DE DRULINGEN

REGLEMENT



Révision n°1 approuvée le 20 novembre 2007
Modification n°1 approuvée le 30 Mars 2015
Modification Simplifiée n°1 - approuvée le 28/11/2016

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L' EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	19
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	30
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	36
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUa.....	47
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUx.....	58
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	72
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	79

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DRULINGEN du Département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal:

- Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2: salubrité et sécurité publique;
 - R. 111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
 - R. 111-4: desserte (sécurité des usagers) -accès-stationnement;
 - R. 111-14-2: respect des préoccupations d'environnement;
 - R. 111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire;
 - R. 111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux constructions et installations à proximité des routes et autoroutes ; sont concernés sur le territoire de Drulingen les abords de la RN61.
- Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
- Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les cinq derniers alinéas de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
- Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES

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

- la zone UA, qui comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd,
- la zone UB, qui comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBc1
- la zone UE, qui comprend le secteur UE,
- la zone UX, qui comprend les secteurs UXa, UXa1 et UXb.

LES ZONES A URBANISER

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

- la zone IAUa, qui comprend les secteurs IAUa1, IAUa2, IAUa3, IAUa4 et IAUa5,
- la zone IAUx, qui comprend les secteurs IAUx1, IAUx2 et IAUx3,
- la zone IIAU.

LES ZONES AGRICOLES

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

La zone A comprend les secteurs Aa et Ab.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

La zone N comprend les secteurs Na et Nf.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par un 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."

ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique :

- aux O.U.S. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application des ces régimes définies par ledit code ;
- à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs desservis par les rues structurantes et aux espaces publics centraux de Drulingen.

La zone UA présente une densité bâtie forte à moyenne, un bâti hétérogène, caractérisé par un parcellaire, des constructions de tailles variées et un rapport à la rue, aux espaces publics principaux contrasté.

La zone UA présente une mixité des fonctions d’habitat, de commerces et de services.

La zone UA comprend les secteurs :

- UAa, desservi par la rue principale et structurante de Drulingen, correspondant au centre ancien dense,
- UAb, desservi par la rue principale et structurante de Drulingen, correspondant aux premières extensions du centre urbain, présentant un bâti relativement continu et des alignements bien repérables,
- UAc, desservis par la rue principale et structurante de Drulingen, correspondant à des extensions plus tardives situées en entrée de ville ; ce secteur est caractérisé par un tissu urbain plus lâche, discontinu et l’absence d’alignements nets le long des voies,
- UAd, présentant un tissu discontinu, de type pavillonnaire, et une fonction majoritaire d’habitat.

Dans la zone UA, certains secteurs sont soumis au risque d’inondation de l’Isch ; ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à usage exclusif d’entrepôts commerciaux,
2. les constructions et installations à usage d’activité agricole, industrielle et artisanale à l’exception de celles visées à l’article 2 UA,
3. les installations classées à l’exception de celles visées à l’article 2 UA,
4. le stationnement des caravanes isolées,
5. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,

6. les habitations légères de loisir,
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. la création d'étangs,
9. les dépôts de déchets et de ferrailles,
10. les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UA.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

11. Toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées à l'article 2 UA.

ARTICLE 2 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation

1. les constructions à usage d'activité agricole, à condition :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés,
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
2. les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, à condition que cette activité soit compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elle n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage,
3. les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
4. les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ; l'emprise maximale autorisée pour ces aires de dépôts de véhicules est fixée à 200 m² par activité.
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

5. les aménagements et extensions des constructions existantes, à condition :
- que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols,
 - que ces aménagements et extensions soient mis hors d'eau, à une cote supérieure de 30 cm à la cote des plus hautes eaux connues,
 - que les remblais soient limités au strict nécessaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 1.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

- 2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.4 Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Si toutefois aucun maillage avec le réseau de voies existant ne pouvait être mis en œuvre, toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

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

2.3 Eaux pluviales

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

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

Toutefois, les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Dans le secteur UAa

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifée à l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dans le secteur UAb

2. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifée suivant la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
3. Lorsque la ligne des constructions est difficilement repérable, toute construction ou installation doit être édifée à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dans les secteurs UAc et UAd

4. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations édifées à l'arrière d'un bâtiment existant.
En cas de démolition d'un bâtiment implanté en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée. En l'absence de reconstruction on recréera l'alignement sur rue par la réalisation d'un mur plein correspondant aux dispositions de l'article 11 UA,
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies,
- à la reconstruction d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée,
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.
- aux constructions annexes sur le terrain élémentaire où est déjà édifée une construction principale

Dans le secteur UAa

- aux constructions situées à l'angle de deux ou plusieurs voies : l'implantation à l'alignement n'est obligatoire que par rapport à une des voies.

Par rapport aux autres voies, on autorisera les implantations suivantes : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre de l'alignement sans qu'il puisse excéder 3 mètres.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Dispositions générales

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée,
- aux aménagements, transformation, extension ou surélévation d'une construction existante, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

C. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, devra être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

D. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

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

Dispositions générales

Dans le secteur UAa

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une construction édifiée en léger recul par rapport à la limite séparative, le bâtiment à construire peut aussi être implanté avec un recul compris entre 0,6 et 0,8 mètre par rapport à cette même limite.

Dans le secteur UAb

3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans les secteurs UAc et UAd

4. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette distance est portée à 5 mètres lorsque la limite parcellaire est confondue avec la limite d'une zone UX ou IAUx.
5. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - lorsqu'un bâtiment est déjà construit sur limite séparative sur la parcelle voisine, au droit de la construction projetée,
 - dans le cas de maisons jumelées ou d'un ensemble de constructions accolées,
 - pour des constructions ou parties de construction respectant les conditions suivantes :
 - la hauteur du bâtiment, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,5 mètres et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UA – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Est désigné par « comble » le dernier niveau d'une construction situé directement sous la charpente, quelle que soit la position de l'égout principal de la toiture.

Les combles ne doivent compter qu'un seul niveau mais un aménagement en duplex est possible pour permettre l'utilisation de la totalité du volume existant sous toiture.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques,
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Dispositions générales

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc

1. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 10 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+2+combles.

Dans le secteur UAd

2. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 7 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1+combles.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles pour lesquels la hauteur maximale à l'égout de toit est fixée à 8 mètres
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle, en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,
- aux équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est portée à 15 mètres.

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

2. **Architecture :**

L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.

Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...sont interdites.

Tous les matériaux prévus pour être enduits, crépis doivent l'être. Tous les matériaux prévus pour recevoir une finition doivent la recevoir.

Les panneaux-solaires et photovoltaïques sont autorisés et devront faire l'objet d'une intégration soignée sur les parties de toitures visibles depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Dans le secteur UAa

3. **Clôtures :**

Clôtures sur rue :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur rue, celle-ci devra être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres mesurés verticalement par rapport au niveau de la voie.

Les murs réalisés à partir de matériaux prévus pour recevoir une finition, devront la recevoir.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur limites séparatives, celle-ci devra être constituée :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par des haies végétales d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,6 mètre pouvant être rehaussés d'éléments à clairevoie (grillage, barreaudage...), sans pouvoir dépasser 2 mètres de hauteur totale.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd

4. **Architecture :**

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées.

5. **Clôtures :**

Clôtures sur rue :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur rue, celle-ci devra être constituée :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 0,8 mètre mesurée verticalement par rapport au niveau de la voie, surmonté éventuellement d'un élément à claire-voie,
- soit d'un mur revêtu (crépis, enduit...) ou composé de pierres ornementales (type ardoise, gabions,...)
- soit d'une haie végétale

Les murs réalisés à partir de matériaux prévus pour recevoir une finition, devront la recevoir.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur limites séparatives, celle-ci devra être

constituée :

- soit par des haies végétales
- soit par des murs bahuts surmontés d'éléments à claire-voie (grillage, barreaudage...)
- soit par des murs pleins ou des murs revêtus (crépis, enduit...) ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...)
- soit d'éléments à clairevoie (grillage, barreaudage...).

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.
3. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

4. Normes de stationnement

Dans le secteur UAa

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m ² de surface de plancher	1 place
à partir de 50 m ² de surface de plancher, par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place
Constructions à usage de bureaux, d'administration	1 place / 100m ²

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues.

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m ² hors œuvre (vente + réserve) :	
- de 0 à 100 m ²	0 place
- de 100 à 1000 m ²	2 places
- au-delà de 1000 m ²	3 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m ² d'entrepôts commercial ou assimilé	1 place
- pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1 place

Hôtels et restaurant

- pour 2 chambres d'hôtel	1 place
- pour 30 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 place

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges 2 places

Etablissements d'enseignement : par classe 1 place

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.
 1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.
 Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.
 Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places de stationnement pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m ² de surface de plancher	1 place
à partir de 50 m ² de surface de plancher, par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place

La moitié des places exigées devra obligatoirement être aménagée sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

Constructions à usage de bureaux, d'administration	1 place / 50m ²
--	----------------------------

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues.

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m ² hors œuvre (vente + réserve) :	
- de 0 à 100 m ²	3 places
- de 100 à 1000 m ²	4 places
- au-delà de 1000 m ²	6 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m ² d'entrepôts commercial ou assimilé	1 place
- pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1 place

Hôtels et restaurant

- pour 2 chambres d'hôtel	1 place
- pour 30 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	2 places

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges

2 places

Etablissements d'enseignement : par classe

1 place

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.
 1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.
 Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.
 Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places de stationnement pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

ARTICLE 13 UA – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Dans toute la zone

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. Les aires de stationnement hors du domaine public de 5 places et plus doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 3 places.

Dans le secteur UAb

3. Une surface minimale représentant 20% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.
4. Les marges de recul doivent être plantées.

Dans les secteurs UAc et UAd

5. Une surface minimale représentant 35% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.
6. Les marges de recul doivent être plantées.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement collectif.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension des espaces centraux de Drulingen. De densité moyenne à faible elle présente une fonction majoritaire d'habitat.

La zone UB présente une densité bâtie moyenne à faible, un bâti, un parcellaire et un rapport à la rue relativement homogène par secteur.

La zone UB est une zone urbaine de type résidentiel, à vocation dominante d'habitat.

Toutefois, elle peut également accueillir des services, des bureaux et des équipements collectifs. Peuvent y être également admises des activités non nuisantes, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

La zone UB comprend les secteurs :

- UBa qui constitue le secteur d'extension du centre ancien de Drulingen, présentant une densité moyenne et une fonction majeure d'habitat.
- UBb qui correspond aux secteurs d'extension de la ville issus d'une urbanisation planifiée, présentant une densité moyenne et une fonction majeure d'habitat.
- UBc et UBc1 qui couvrent les secteurs d'extension Sud et Est de Drulingen, issus d'une urbanisation au coup par coup, présentant une densité faible et une fonction majeure d'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
2. les constructions et installations à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2UB,
3. les lotissements à usage d'activité,
4. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UB,
5. le stationnement des caravanes isolées,
6. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
7. les habitations légères de loisir,
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. la création d'étangs,
10. les dépôts de déchets et de ferrailles,

11. les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2UB.

ARTICLE 2 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'activité agricole, à condition :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés,
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activité, à condition que cette activité soit compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elle n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage,
3. Les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
4. Les installations et travaux divers suivants :
les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- 2.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 2.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.4 Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Si toutefois aucun maillage avec le réseau de voies existant ne pouvait être mis en œuvre, toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

Dans le secteur UBc1

Un dispositif d'assainissement autonome est autorisé.

Les eaux usées peuvent donc être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Toutefois, les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 UB – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Dans le secteur UBa

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 m de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dans le reste de la zone

2. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
3. Lorsque la ligne des constructions est difficilement repérable, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Dispositions générales

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article: dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations d'une construction existante, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

C. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, devra être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

D. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

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

Dispositions générales

Dans le secteur UBa

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - lorsqu'un bâtiment est déjà construit sur limite séparative sur la parcelle voisine, au droit de la construction projetée,

- dans le cas de maisons accolées,
- pour des constructions ou parties de construction respectant les conditions suivantes :
 - la hauteur du bâtiment, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,5 mètres et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Dans les secteurs UBb, UBc et UBc1

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :
 - dans le cas de maisons accolées,
 - pour des constructions ou parties de construction respectant les conditions suivantes :
 - la hauteur du bâtiment, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,5 mètres et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article.
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UB – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Est désigné par « comble » le dernier niveau d'une construction situé directement sous la charpente, quelle que soit la position de l'égout principal de la toiture.

Les combles ne doivent compter qu'un seul niveau mais un aménagement en duplex est possible pour permettre l'utilisation de la totalité du volume existant sous toiture.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques,
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Dispositions générales

Dans le secteur UBa

1. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 10 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+2+combles.

Dans le reste de la zone

2. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 7 mètres.
Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1+combles.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles pour lesquels la hauteur maximale à l'égout de toit est fixée à 8 mètres
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conforme aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,
- aux équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est portée à 15 mètres.

ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

2. **Architecture :**

L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.

Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois sont interdites.

Tous les matériaux prévus pour être enduits, crépis... doivent l'être. Tous les matériaux prévus pour recevoir une finition doivent la recevoir. Les toitures tronquées sont interdites. Les remblais destinés à rejoindre la dalle du rez-de-chaussée ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

3. **Clôtures :**

Clôtures sur rue :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur rue celle-ci devra être constituée :

- soit par des murs pleins d'une hauteur de 0,80 mètre mesurés verticalement par rapport au niveau de la voie, surmonté éventuellement d'un élément à claire-voie
- soit par des murs revêtus (crépis, enduits...) ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...)
- soit par des haies végétales.

Les murs réalisés à partir de matériaux prévus pour recevoir une finition, devront la recevoir.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur limites séparatives, celle-ci devra être constituée :

- soit par des haies végétales
- soit par des murs bahuts d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m, surmonté ou non d'éléments à claire-voie (grillage, barreaudage...).
- soit par des murs revêtus (crépis, enduits...) ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...)
- soit d'éléments à claire-voie (grillage, barreaudage...).

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

En zone UBa :

Les murs pleins sont autorisés en limite séparative.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes non visibles depuis le domaine public,
- aux constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments

existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

3. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

4. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m² de surface de plancher 1 place

à partir de 50 m² de surface de plancher, par tranche de 50 m² de surface de plancher 1 place

La moitié des places exigées devra obligatoirement être aménagée sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

Constructions à usage de bureaux, d'administration 1 place / 50m²

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues.

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m² hors œuvre (vente + réserve) :

- de 0 à 100 m² 3 places

- de 100 à 1000 m² 4 places

- au-delà de 1000 m² 6 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m² d'entrepôts commercial ou assimilé 1 place

- pour 50 m² d'autres établissements et activités 1 place

Hôtels et restaurant

- pour 2 chambres d'hôtel 1 place

- pour 30 m² de salle de restaurant, café ou brasserie 2 places

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges 2 places

Etablissements d'enseignement : par classe 1 place

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

ARTICLE 13 UB – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Dans toute la zone

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. Les aires de stationnement hors domaine public de 5 places et plus doivent être plantées à

- raison de 1 arbre pour 5 places.
3. Les marges de recul doivent être plantées.

Dans les secteurs UBa et UBb

4. Une surface minimale représentant 35% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.

Dans les secteurs UBc et UBc1

5. Une surface minimale représentant 50% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées de bâtiments existants.
- aux constructions à usage d'équipement collectif.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond au secteur central d'équipements situé dans le prolongement immédiat du centre ancien de Drulingen (secteur UAa), entre la rue d'Asswiller et l'Isch.

La zone UE est une zone urbaine destinée à des équipements collectifs de toute nature ayant un intérêt public: bâtiments administratifs ou techniques, sportifs, culturels, de loisirs, touristiques, éducatifs, scolaires et sociaux, etc...

Dans la zone UE, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation de l'Isch; ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 UE ci-dessous,
2. les dépôts de déchets et de ferrailles,
3. les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

4. toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées à l'article 2 UE.

ARTICLE 2 UE – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation

1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique,
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
3. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux,
4. Les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sport,
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

6. Les aménagements et extensions des constructions existantes, à condition :
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols,
 - que ces aménagements et extensions soient mis hors d'eau, à une cote supérieure de 30 cm à la cote des plus hautes eaux connues,
 - que les remblais soient limités au strict nécessaire.
7. Les installations et travaux divers suivants, à condition qu'ils soient aménagés au niveau du terrain naturel, sans remblais :
 - les aires de jeux et de sport
 - les aires de stationnement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

1.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

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

Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.

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

2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.4 Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Si toutefois aucun maillage avec le réseau de voies existant ne pouvait être mis en œuvre, toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Toutefois, les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 UE – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conforme aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non-conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou fossés.

C Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

ARTICLE 7 UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

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

ARTICLE 9 UE – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 11 UE – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

2. **Architecture et matériaux :**

L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.

L'utilisation de matériaux bruts à connotation minérale ou végétale (métal, béton, bois...) et de coloris clair unique (monochrome) est préconisée pour les façades.

ARTICLE 12 UE – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2. **Normes de stationnement**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m² de surface de plancher

1 place

à partir de 50 m² de surface de plancher, par tranche de 50 m² de surface de plancher

1 place

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges

2 places

Etablissements d'enseignement : par classe

1 place

Pour les autres équipements collectifs, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.

Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les 2 roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE 13 UE – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX correspond aux secteurs destinés à accueillir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce et de service ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

La zone UX comprend les secteurs :

- UXa, situé de part et d'autre de la rue de Bettwiller et de la voie de chemin de fer (anciennement de Réding à Diemeringen) ; il couvre notamment les sites des entreprises Bieber et Sotralentz. Il est destiné aux activités artisanales, industrielles et de services ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.
- UXa1, situé de part et d'autre de la rue de Bettwiller et de la voie de chemin de fer (anciennement de Réding à Diemeringen). Ce secteur, qui couvre notamment les sites des entreprises Bieber et Sotralentz est réservé à des activités artisanales, industrielles et de services ainsi qu'aux constructions et installations qui en sont le complément normal. Il jouxte des secteurs d'habitation : des règles particulières y sont donc prévues pour atténuer les impacts des activités sur l'habitat.
- UXb, situé hors du centre urbain de Drulingen, le long de la route départementale n°13 ; il correspond à la première tranche de la zone d'activités communale. Cette zone accueille des entreprises industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et de services ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

Dans la zone UX, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation de l'Isch; ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX,
2. les constructions à usage agricole,
3. le stationnement des caravanes isolées,
4. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
5. les habitations légères de loisir,

6. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. la création d'étangs,
8. les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

9. Toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX.

ARTICLE 2 UX – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation

1. les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition :
 - que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règlements de sécurité s'y opposent.
 - que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que leur surface hors œuvre nette maximale n'excède pas 150 m²,
2. les constructions à usage d'équipement collectif et de loisir, à condition :
 - que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiment à caractère social (médecine du travail, aires de jeux et de sport...),
 - qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone,
3. les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sport liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

4. les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,

Dans le secteur UXb

5. les installations et travaux divers suivants :
les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

6. les aménagements et extensions des constructions existantes, à condition :
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols,
 - que ces aménagements et extensions soient mis hors d'eau, à une cote supérieure de 30 cm à la cote des plus hautes eaux connues,
 - que les remblais soient limités au strict nécessaire,
7. les aires de stationnement, à condition qu'elles soient réalisées sans remblaiement du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 1.3 Le long des voies très fréquentées, le nombre des accès devra être limité et ceux-ci devront être regroupés autant que possible.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Dans tous les cas ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers et depuis la voie soit assurée.

- 1.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
 - 1.5 Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express, les autoroutes.
- 2. Voirie**
- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.
 - 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
 - 2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
 - 2.4 Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Si toutefois aucun maillage avec le réseau de voies existant ne pouvait être mis en œuvre, toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UX – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 UX – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Dans le secteur UXa

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.
2. Dans le cas de l'extension d'une construction existante, l'extension pourra être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.

Dans le secteur UXa1

3. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.
4. Le long des rues suivantes : rue du Général Leclerc et rue du Professeur Froehlich, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dans le secteur UXb

5. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et places existantes ou à créer,
 - à 20 mètres de l'axe de la RD 13.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.

- aux opérations de démolition/reconstruction sous réserve que le nouveau bâtiment respecte le recul de la construction préexistante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Dispositions générales

Aucune construction ou installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article: dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations d'une construction existante, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

C. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, devra être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

D. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

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

Dispositions générales

Dans les secteurs UXa et UXa1

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UXa1

2. Lorsque la limite parcellaire est confondue avec la limite d'une zone UA ou UB, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UXb

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article : dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives,
- aux constructions et installations nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

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

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

ARTICLE 9 UX – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols ou piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 UX – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

Dans les secteurs UXa et UXa1

Non réglementée.

Dans le secteur UXb

La hauteur maximale d'un bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 15 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conforme aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements d'infrastructures qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

ARTICLE 11 UX – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.
2. **Architecture :**
L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.
L'utilisation de matériaux bruts à connotation minérale ou végétale (métal, béton, bois...) et de coloris clair unique (monochrome) est préconisée pour les façades.
Les édifices techniques devront être soigneusement intégrés aux projets architecturaux.
3. **Enseignes:**
Le cas échéant, les enseignes publicitaires devront être discrètes. Elles devront être accrochées sur la façade du bâtiment et ne devront pas dépasser les parties sommitales des façades.
4. **Stockage :**
Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal.
Les palissades végétales présenteront devront être suffisamment denses pour être opaques.

Dans les secteurs UXa et UXa1

5. Clôtures

Clôtures sur rue :

Leur hauteur minimale est fixée à 1,50 mètre et leur hauteur maximale à 2,50 mètres.

Elles seront constituées :

- soit par des murs pleins,

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètre (mesurée verticalement par rapport au niveau de la voie), surmonté d'éléments à claire-voie (grillage, barreaudage...),
- soit par des haies végétales.

Les murs réalisés à partir de matériaux prévus pour recevoir une finition, devront la recevoir.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur limites séparatives, celle-ci devra être constituée :

- soit par des haies végétales
- soit par des grillages
- soit de panneaux de treillis soudés
- soit par des murs bahuts d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m, surmonté ou non d'éléments à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2,50 mètres.

ARTICLE 12 UX – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

3. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m ² de surface de plancher	1 place
à partir de 50 m ² de surface de plancher, par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place

Constructions à usage de bureaux

- pour 100 m ² de surface hors œuvre nette	3 places
---	----------

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m² hors œuvre (vente + réserve) :

- de 0 à 100 m ²	3 places
- de 100 à 1000 m ²	4 places
- au-delà de 1000 m ²	6 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m ² d'entrepôts commercial ou assimilé	1 place
- pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1 place

Hôtels et restaurant

- pour 2 chambres d'hôtel	1 place
- pour 30 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	2 places

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges	2 places
---	----------

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

Les places de stationnement seront réalisées en matériaux drainants et perméables afin de limiter la minéralisation des parcelles.

Disposition particulière :

Pour les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, les dispositions quantitatives ci-dessus pourront être exceptionnellement adaptées si elles conduisent à imposer un nombre de places manifestement disproportionné par rapport aux besoins réels.

ARTICLE 13 UX – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. Les aires de stationnement ne pourront pas être occupées par des dépôts.
3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places. Lorsque leur superficie est supérieure à 500 m² des haies vives ou écrans boisés seront aménagés sur leur périmètre.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans les secteurs UXa et UXa1

5. Une surface minimale représentant 15% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable végétalisé.

Dans le secteur UXb

6. Une surface minimale représentant 20% de la superficie du terrain de construction doit être traitée en espace perméable végétalisé.
7. Les marges de recul doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUa

CARACTERE DE LA ZONE IAUa

La zone IAUa correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, en prolongement de la zone UB.

La zone IAUa est à vocation principale d'habitat. Toutefois, elle peut également accueillir des commerces, des services, des bureaux et des équipements collectifs. Peuvent y être également admises des activités non nuisantes, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

La zone IAUa comprend les secteurs :

- IAUa1, situé en façade Ouest de la ville de Drulingen. Il relie le secteur UBb au secteur UAc.
- IAUa2 et IAUa3, situés en façade Nord de la ville de Drulingen, dans la continuité du secteur UBb ; le secteur IAUa3 est destiné à un projet d'ensemble constitué de résidences pour personnes âgées.
- IAUa4, situé au Sud de la ville, dans le prolongement du secteur UBc.
- IAUa5, situé à l'Est du centre urbain et au Sud de l'Isch, en continuité des rues du Hohlweg et d'Ottwiller.

Les secteurs de zone IAUa1, IAUa2, IAUa3 et IAUa4 sont réputés non constructibles en l'état et ne pourront être urbanisés que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement et au document intitulé « orientations d'aménagement ».

Le secteur de zone IAUa5 est réputé non constructible en l'état et ne pourra être urbanisé qu'après réalisation des équipements internes à la zone prévue par le document intitulé « orientations d'aménagement » et sous réserve des conditions fixées à l'article 2 du règlement de zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAUa – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
2. les constructions et installations à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2 IAUa,
3. les lotissements à usage d'activité,
4. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 IAUa,
5. le stationnement des caravanes isolées,

6. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
7. les habitations légères de loisir,
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
9. la création d'étangs,
10. les dépôts de déchets et de ferrailles,
11. les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2IAUa,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAUa.

ARTICLE 2 IAUa – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Conditions de l'urbanisation :

Dans les secteurs IAUa1, IAUa2, IAUa3 et IAUa4

Conditions générales

1. l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation de l'une des opérations d'aménagement ou des opérations de construction suivantes :
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une association foncière autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou opération de construction sur tout ou partie de la présente zone.
2. la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
3. la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës,
4. le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité,
5. le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti.

Conditions particulières par secteurs

L'opération doit être compatible avec le schéma d'aménagement qui figure dans les orientations d'aménagement et couvrir une superficie minimum de :

- 1 hectare pour les secteurs de zone IAUa1, IAUa2 et IAUa4,
- la totalité du secteur IAUa3.

Dans le secteur IAUA5

Conditions générales

1. L'urbanisation du secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone tels que prévus par le document « orientations d'aménagement ».
2. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

III. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'activité à condition que cette activité soit compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elle n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage,
2. les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
3. les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUA – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la

circulation sera la moindre.

- 1.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.5 Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies piétonnes, les voies express, les autoroutes.
- 1.6 Les accès aux secteurs de zone devront être compatibles avec les principes des schémas d'aménagement qui figurent dans les orientations d'aménagement.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
Les voies piétonnes auront une largeur minimale de 2 mètres.
- 2.4 Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Si toutefois aucun maillage avec le réseau de voies existant ne pouvait être mis en œuvre, toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique qu'aux impasses dont la longueur excède 80 mètres.

ARTICLE 4 IAUa – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Toute opération d'aménagement devra gérer la rétention et la filtration des eaux de

ruissellement générées par l'imperméabilisation des sols sur son territoire. Les eaux de ruissellement devront ensuite être rejetées avec le débit fixé par les services compétents soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collecteur.

Les eaux de ruissellement de chaque parcelle de logement individuel pourront être conduites dans une réserve autorisant un stockage intermédiaire permanent pour l'irrigation des jardins avant rejet par trop plein dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 IAUa – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Dans le secteur IAUa1

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au plus égale à 5 mètres des voies et places existantes ou à créer.

Dans le secteur IAUa2

2. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation située en première ligne doit être implantée à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer (qu'elle soit ouverte à la circulation automobile ou réservée aux piétons).

Dans le secteur IAUa3

3. Toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs IAUa4 et IAUa5

4. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Dans les secteurs IAUa1, IAUa2, IAUa4 et IAUa5

- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment implanté en première ligne,

Dans toute la zone

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.
- B. Cas des cours d'eau ou fossés**
Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.
- C. Cas des voies ferrées**
Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, devra être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.
- D. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation**
Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des chemins.

ARTICLE 7 IAUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Dans les secteurs IAUa1, IAUa2, IAUa4 et IAUa5

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - dans le cas de maisons accolées, constructions groupées, maisons jumelées...
 - pour des constructions ou parties de construction respectant les conditions suivantes :
 - la hauteur du bâtiment, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,5 mètres et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,

Dans le secteur IAUa3

3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 IAUa – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 IAUa – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 IAUa – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs IAUa1, IAUa3, IAUa4 et IAUa5, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans le secteur IAUa2, la hauteur maximale est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit de la parcelle.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Est désigné par « comble » le dernier niveau d'une construction situé directement sous la charpente, quelle que soit la position de l'égout principal de la toiture.

Les combles ne doivent compter qu'un seul niveau mais un aménagement en duplex est possible pour permettre l'utilisation de la totalité du volume existant sous toiture.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques,
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Dispositions générales

Dans les secteurs IAUa1 et IAUa4

1. La hauteur maximale d'une construction, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 7 mètres.
2. Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1+combles ou attique.

Dans le secteur IAUa5

3. La hauteur maximale d'une construction, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 4 mètres.
4. Le nombre maximum de niveaux est fixé à R + combles ou attique.

Dans le secteur IAUa2

5. L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être comprise dans une marge respectivement de plus ou moins 50 cm par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit de la parcelle.
6. La hauteur maximale de la construction située en première ligne est fixée à 6,50 mètres à l'égout de la toiture ou au niveau fini de la dalle de toiture hors attique.

Elle est fixée à 11 mètres au faîte du toit en cas de toitures en pente et à 9,50 mètres à l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse.

7. La hauteur maximale des constructions implantées en deuxième ligne est fixée à 5 mètres au faîte du toit en cas de toiture en pente et à 3,30 mètres à la base de l'acrotère de l'attique en cas de toiture terrasse. Pour ces constructions édifiées en deuxième ligne, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.

Dans le secteur IAUA3

8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est portée à 15 mètres.

ARTICLE 11 IAUA – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.
2. **Architecture :**

Dans les secteurs IAUA1, IAUA4 et IAUA5

L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.

Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois sont interdites.

Tous les matériaux prévus pour être enduits, crépis doivent l'être. Tous les matériaux prévus pour recevoir une finition doivent la recevoir.

Toitures :

Les toitures tronquées sont interdites.

Remblais :

Le cas échéant, les remblais destinés à rejoindre la dalle du rez-de-chaussée ne doivent pas excéder une hauteur de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs IAUA2 et IAUA3

Les volets roulants à caisson extérieurs sont proscrits.

Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.

Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en façade est interdit.

Les enseignes commerciales : elles doivent être implantées dans le bandeau supérieur de la vitrine.

Les enseignes commerciales en saillie sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour les usagers et que leurs proportions soit en rapport avec le bâti support.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage ou de l'acrotère. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

3. Clôtures :

Dans les secteurs IAUA1, IAUA4 et IAUA5

Clôtures sur rue :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture sur rue celle-ci devra être constituée :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètre mesurée verticalement par rapport au niveau de la voie surmonté éventuellement d'un élément à claire-voie dont l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 mètres de hauteur,
- soit par des murs revêtus ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...) d'une hauteur maximale de 1,5 mètre,
- soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,5 mètre,
- soit par des haies végétales d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Les murs réalisés à partir de matériaux prévus pour recevoir une finition, devront la recevoir.

Clôtures sur limites séparatives :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture celle-ci devra être constituée :

- soit par des haies végétales d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par des grillages à clairevoie, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les secteurs IAUA2 et IAUA3

Clôtures sur rue :

La hauteur admise pour les clôtures sur limite d'emprise publique est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des murs revêtus ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...), soit par des éléments à claire-voie, soit par des murs bahuts d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m, surmonté ou non d'éléments à claire-voie (grillage, barreaudage...).

Clôtures sur limites séparatives

Elles ne dépasseront pas 2,00 mètres de hauteur et seront constituées soit de murs pleins, soit par des murs revêtus ou composés de pierres ornementales (type ardoise, gabions...) soit d'un dispositif à claire-voie (grillage, barreaudage...), soit par des murs bahuts d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, surmonté ou non d'éléments à claire-voie. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.

Elles peuvent être remplacées ou complétées par une haie végétale.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes non visibles depuis le domaine public,
- aux constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 12 IAUa – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
Dans le cadre des opérations d'aménagement, en particulier sur les secteurs IAUa2 et IAUa3, les places exigées par logement peuvent être regroupées sur des aires collectives (ce principe figure dans les orientations d'aménagement).
2. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.
3. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

4. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation

Secteurs de zone IAUa1, IAUa4 et IAUa5

Jusqu'à 50 m ² de surface de plancher	1 place
Au-delà de 50 m ² de surface de plancher, par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place

La moitié des places exigées devra obligatoirement être aménagée sur des aires extérieures, facilement accessibles depuis le domaine public.

Secteur de zone IAUa2

Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2 places
Au-delà de 100 m ² , par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place

Secteur de zone IAUa3

Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	1 place
Au-delà de 100 m ² , par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place

Constructions à usage de bureaux, d'administration 1 place / 50m²

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m² de surface hors œuvre (vente + réserve) :

- de 0 à 100 m ²	3 places
- de 100 à 1000 m ²	4 places
- au-delà de 1000 m ²	6 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m ² d'entrepôts commercial ou assimilé	1 place
- pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1 place

Hôtels et restaurant

- pour 2 chambres d'hôtel	1 place
- pour 30 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	2 places

Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges 2 places

Etablissements d'enseignement : par classe 1 place

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

Dans le cas d'équipements collectifs, le nombre de places pourra être modulé en fonction des capacités en stationnement public du secteur.

ARTICLE 13 IAUa – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

Dans toute la zone

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

Dans les secteurs IAUa1 et IAUa4

2. Les aires de stationnement hors domaine public de 5 places et plus doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 3 places.
3. Les marges de recul doivent être plantées.
4. Une surface minimale représentant 35% de la superficie de chaque lot issu de l'opération doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.

Dans le secteur IAUa5

5. Une surface minimale représentant 50% de la superficie de chaque lot issu de l'opération doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.

Dans les secteurs IAUa2 et IAUa3

6. 40% au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée. Les surfaces végétalisées des toitures peuvent entrer dans le décompte des surfaces plantées pour 50% de leur emprise.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUa – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUx

CARACTERE DE LA ZONE IAUx

La zone IAUx correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce et de service ainsi qu'aux constructions et installations qui en sont le complément normal.

La zone IAUx ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et au document « orientations d'aménagement ».

La zone IAUx comprend les secteurs :

- IAUx1, en situation d'entrée de ville principale Ouest de Drulingen, destiné principalement à accueillir des commerces et des services,
- IAUx2, en situation d'entrée de ville principale Nord de Drulingen, destiné principalement à accueillir des commerces et des services,
- IAUx3, situé dans le prolongement du secteur UXb.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAUx – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif, à l'exception de celles visées à l'article 2 IAUx,
2. les constructions à usage agricole,
3. le stationnement des caravanes isolées,
4. les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
5. les habitations légères de loisir,
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. la création d'étangs,
8. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 IAUx,

9. les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction permanents,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAUx,
 - les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAUx.

Dans les secteurs IAUx1 et IAUx2

10. les constructions et installations à usage exclusif d'entrepôts commerciaux,
11. les constructions et installations à usage d'activité industrielle et artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2IAUx,

ARTICLE 2 IAUx – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Conditions de l'urbanisation :

Conditions générales

1. l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation de l'une des opérations d'aménagement ou des opérations de construction suivantes :
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une association foncière autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou opération de construction sur tout ou partie de la présente zone,
2. la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
3. la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës,
4. le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité,
5. le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti.

Conditions particulières par secteur

L'opération doit être compatible avec le schéma d'aménagement qui figure dans les orientations d'aménagement et couvrir une superficie minimum de 0,5 hectares pour les secteurs de zone IAUx1 et IAUx2.

III. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition :
 - que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règlements de sécurité s'y opposent,
 - que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface hors œuvre nette maximale n'excède pas 150 m².
2. les constructions à usage d'équipement collectif et de loisir, à condition :
 - que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiment à caractère social (médecine du travail, aires de jeux et de sport...),
 - qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
3. les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sport liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
4. les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient compatibles avec les secteurs d'habitation proches.

Dans les secteurs IAUx1 et IAUx2

5. les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale, à condition que cette activité soit compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans les zones limitrophes et qu'elle n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUx – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Dans toute la zone

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 1.3 Le long des voies très fréquentées, le nombre des accès devra être limité et ceux-ci devront être regroupés autant que possible.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Dans tous les cas ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers et depuis la voie soit assurée.
- 1.4 Aucun accès à une voie publique ou privée ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.5. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express, les autoroutes.
- 1.6. Les accès aux secteurs de zone devront être compatibles avec les principes des schémas d'aménagement qui figurent dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur IAUx2

- 1.7 Un accès unique sur la route départementale est autorisé.

Dans le secteur IAUx3

- 1.8 Aucun nouvel accès sur la route départementale n'est autorisé.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Aussi, tous les modes (véhicules, cycles et piétons) doivent trouver une place justement dimensionnée.
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3 Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2.4 Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 IAU_x – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

Dans le secteur IAU_{x2}

Un dispositif d'assainissement autonome est autorisé.

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs IAU_{x1} et IAU_{x3}

2.1 Eaux usées domestiques

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

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

ARTICLE 5 IAU_x – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUx – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à :

- une distance au-moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes ou à créer.
- 20 mètres comptés à partir de l'axe de la RD13.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

C Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

ARTICLE 7 IAUx – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Dans les secteurs IAUx1 et IAUx2

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette distance est portée à 5 mètres lorsque la limite parcellaire est confondue avec la limite d'une zone UA ou UB.

Dans le secteur IAUx3

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 IAU_x – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 IAU_x – EMPRISE AU SOL

Mode de calcul : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que sous-sols ou piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAU_x – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc..

Dispositions générales

Dans les secteurs IAU_{x1} et IAU_{x2}

1. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 8 mètres.

Dans le secteur IAU_{x3}

2. La hauteur maximale du bâtiment, mesurée à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, est fixée à 15 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée ni aux équipements d'infrastructures qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 IAU_x – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.
2. **Architecture :**
L'architecture, les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site.
L'utilisation de matériaux bruts à connotation minérale ou végétale (métal, béton, bois...) et de coloris clair unique (monochrome) est préconisée pour les façades.
Les édifices techniques devront être soigneusement intégrés aux projets architecturaux.
3. **Enseignes :**
Les enseignes publicitaires devront être discrètes. Elles devront être accrochées sur la façade du bâtiment et ne devront pas dépasser les parties sommitales des façades.
4. **Stockage :**
Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal.
Les palissades végétales présenteront devront être suffisamment denses pour être opaques.

ARTICLE 12 IAU_x – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

3. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Habitation :

jusqu'à 50 m ² de surface de plancher	1 place
à partir de 50 m ² de surface de plancher, par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place

Constructions à usage de bureaux

- pour 100 m ² de surface hors œuvre nette	3 places
---	----------

Locaux commerciaux

Nombre de places pour 100m² hors œuvre (vente + réserve) :

- de 0 à 100 m ²	3 places
- de 100 à 1000 m ²	4 places
- au-delà de 1000 m ²	6 places

Etablissements industriels ou activités diverses

- pour 100 m ² d'entrepôts commercial ou assimilé	1 place
- pour 50 m ² d'autres établissements et activités	1 place

Hôtels et restaurant	
- pour 2 chambres d'hôtel	1 place
- pour 30 m² de salle de restaurant, café ou brasserie	2 places
Salle de réunion et de spectacle : pour 10 sièges	2 places

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les 2 roues

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1 place de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être prévue par tranche de 50 places réalisées dans le cas d'établissements accessibles au public.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

Les places de stationnement seront réalisées en matériaux drainants et perméables afin de limiter la minéralisation des parcelles.

Disposition particulière :

Pour les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, les dispositions quantitatives ci-dessus pourront être exceptionnellement adaptées si elles conduisent à imposer un nombre de places manifestement disproportionné par rapport aux besoins réels.

ARTICLE 13 IAUx – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
2. Aires de stationnement :
Elles ne pourront pas être occupées par des dépôts,
Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places. Lorsque leur superficie est supérieure à 500 m² des haies vives ou écrans boisés seront aménagés sur leur périmètre,
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
4. Les marges de recul doivent être plantées.

Dans les secteurs IAUx1 et IAUx2

5. Une surface minimale représentant 30% de la superficie de chaque lot issu de l'opération doit être traitée en espace perméable ; 60% de celle-ci doivent être végétalisées.

Dans le secteur IAUx3

6. Une surface minimale représentant 20% de la superficie de chaque lot issu de l'opération doit être traitée en espace perméable végétalisées.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUx – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

La zone IIAU a une vocation principale d'habitat.

Toutefois, elle peut également accueillir des services, des bureaux et des équipements collectifs. Peuvent y être également admises des activités non nuisantes, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

La zone IIAU n'est pas constructible. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IIAU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 IIAU ci-après,
2. la création d'étangs,
3. les lignes aériennes de transport d'énergie électrique,
4. les installations et travaux divers suivants :
les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IIAU.

ARTICLE 2 IIAU – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions et installations existantes,
2. les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 IIAU ci-dessus et à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone,
3. l'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes ainsi que les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique enterrée à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone,
4. les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
5. l'aménagement ou l'adaptation des infrastructures routières,
6. les opérations prévues en emplacement réservé,
7. les bassins de rétention des eaux pluviales et les constructions ou locaux techniques (postes de transformation, locaux poubelles...) nécessaires aux opérations réalisées dans les secteurs de zone IAUa2 et IAUa3, sous réserve du respect des dispositions prévues au document intitulé « orientations d'aménagement »,
8. les installations et travaux divers suivants :
 - ① les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
9. les clôtures.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 IIAU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 IIAU – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

C. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

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

ARTICLE 7 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres .
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - dans le cas de constructions accolées,
 - pour des constructions ou parties de construction respectant les conditions suivantes : la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres et aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 IIAU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 IIAU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 12 IIAU – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 13 IIAU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- le secteur Aa, secteur agricole protégé,
- le secteur Ab, dans lequel les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 A ci-dessous,
2. les lignes aériennes de transport d'énergie électrique à l'exception de celles visées à l'article 2 A ci-dessous,
3. les carrières,
4. les étangs,
5. les installations et travaux divers suivants, quelle que soit leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - les dépôts de véhicules,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 A ci-dessous.

ARTICLE 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. l'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
2. l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
3. les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé,
4. les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres OUS admises dans la zone.
5. l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 50% des surfaces initialement bâties, sans changement de destination et à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation des contraintes et des nuisances vis-à-vis des tiers,
6. les abris pour animaux et les ruchers sous réserve du respect d'un recul minimal de 100 mètres comptés à partir des limites des zones U, IAU et IIAU et à condition qu'ils respectent les dispositions fixées aux articles 10A et 11A,
7. les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 A ci-dessus,
8. Les opérations prévues en emplacement réservé,
9. Les clôtures.

Dans le secteur Ab

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exception des constructions destinées à l'élevage.
11. Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'activité de l'exploitation aux conditions suivantes :
 - ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure,
 - il ne pourra être édifié qu'une seule construction à usage d'habitation d'une superficie maximale hors œuvre nette de 200 m².
12. Les installations classées ou non, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.

ARTICLE 4 A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

A défaut d'branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être assurée par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacués conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

ARTICLE 5 A – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- avec un retrait minimal de 4 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique,
- avec un retrait minimal de :
 - 35 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 61,
 - 20 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 13,
 - 15 mètres comptés à partir de l'axe des RD 15, RD 182 et RD 309.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

C. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

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

ARTICLE 9 A – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Abris pour animaux : leur hauteur maximale totale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 11 A – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.
2. **Abris pour animaux :**
Leur surface ne pourra excéder 30 m² ; ils doivent être constitués d'une ossature et d'un bardage ayant l'aspect du bois et doivent être ouverts sur un côté au moins.
Pour les toitures, on privilégiera les couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement.
3. **Clôtures :**
Les clôtures doivent être constituées soit d'un grillage discret, soit de haies de feuillus, soit de palissades en bois. Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE 12 A – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

ARTICLE 13 A – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les abords des bâtiments, dépôts et installations doivent être aménagés et entretenus de façon à les intégrer harmonieusement au paysage.
2. Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés.
3. Les aires de stockage permanentes doivent être dissimulées par un écran végétal constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone 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.

La zone N comprend :

- le secteur Nf qui couvre les forêts soumises au régime forestier
- le secteur Na, qui correspond aux espaces à protéger en raison de leur qualité paysagère ou écologique.

Dans la zone N, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation de l'Isch ; ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N ci-dessous,
2. les lignes aériennes de transport d'énergie électrique à l'exception de celles visées à l'article 2N ci-dessous,
3. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
4. la création d'étangs,
5. les installations et travaux divers suivants, quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - les dépôts de véhicules,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 N ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

6. toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisé non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. l'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
2. l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
3. les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 N ci-dessus,
4. les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacements réservés,
5. les installations et travaux divers suivants :
les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
6. les clôtures,
7. les opérations prévues en emplacement réservé.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation

8. l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 50% des surfaces initialement bâties, sans changement de destination et à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation des contraintes et des nuisances vis-à-vis des tiers,
9. les constructions et installations techniques liées à l'exploitation de la forêt,
10. les abris pour animaux et les ruchers à condition qu'ils respectent les dispositions fixées aux articles 10 N et 11 N,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

11. les aménagements et extensions des constructions existantes, à condition :
 - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols,
 - que ces aménagements et extensions soient mis hors d'eau, à une cote supérieure de 30 cm à la cote des plus hautes eaux connues,
 - que les remblais soient limités au strict nécessaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2 L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- 2.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.

ARTICLE 4 N – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau de distribution d'eau

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être assurée par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacués conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.3 Eaux pluviales

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

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

Les réseaux alternatifs de recueil des eaux de pluie sur parcelle (tranchées de recueil des eaux de pluies avec traitement par évaporation, dispositifs de recueil des eaux de toiture et réutilisation dans le réseau des eaux grises...) sont autorisés.

ARTICLE 5 N – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A. Cas des emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes:

- avec un retrait minimal de 4 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique,
- avec un retrait minimal de :
 - 35 mètres comptés à partir de l'axe de la RN61,
 - 20 mètres comptés à partir de l'axe de la RD13,
 - 15 mètres comptés à partir de l'axe de part et d'autre des RD15, RD182 et RD309.

Dispositions particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

C. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

D. Cas des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres,
2. Toute construction doit respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à la lisière des forêts soumises au régime forestier.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

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

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

ARTICLE 9 N – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale totale de tout bâtiment est fixée à 4 mètres.

Abris pour animaux : leur hauteur maximale totale est fixée à 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructure qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,

ARTICLE 11 N – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Abris pour animaux :

Leur surface ne pourra excéder 30 m² ; ils doivent être constitués d'une ossature et d'un bardage ayant l'aspect du bois et doivent être ouverts sur un côté au moins.

Pour les toitures, on privilégiera les couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement.

ARTICLE 12 N – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

ARTICLE 13 N – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les abords des bâtiments, dépôts et installations doivent être aménagés et entretenus de façon à les intégrer harmonieusement au paysage.
2. Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.