

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

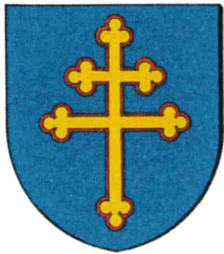
ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

S'LO

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°8  
Approuvée*

## HESINGUE



## 2. Règlement

**MODIFICATION N°8**  
Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 2 février 2026

Le Maire



Février 2026

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de HESINGUE.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du plan d'occupation des sols de HESINGUE approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 1998.

2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N), reportés sur les documents graphiques.

- 3.1. La zone urbaine comprend :
- la zone UA ; elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
  - la zone UB ; elle comprend le secteur UBa ;
  - la zone UC ;
  - la zone UD ;
  - la zone UE ;
  - la zone UF ; elle comprend le secteur UFs ;
  - la zone UG.
- 3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend les secteurs IAU1, IAUc, IAUd, IAUe, **IAUf**, IAUr1, IAUr3, IAUr4, 2AU et 2AUx. Le secteur 2AUx comprend le sous-secteur 2AUx1. Elle comprend également le secteur AUtp.
- 3.3. La zone agricole (A) comprend le secteur Aa.
- 3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

Le document graphique du règlement fait, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces présentant un intérêt environnemental et paysager à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces soumis au risque d'inondation.

### 4. Adaptations mineures

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

### 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

### 6. Dans les zones U et AU (à l'exception du secteur AUtp), en l'application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## 7. Définition d'une voie et d'un accès

- 7.1. Une voie est un axe qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagements permettent la circulation des piétons et des véhicules.

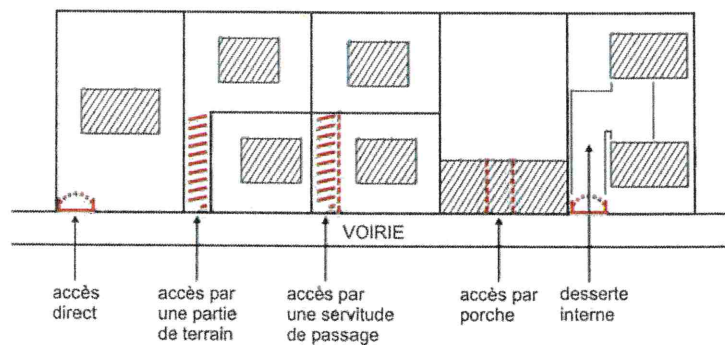
Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des dessertes internes, et des accès définis ci-dessous.

- 7.2. Accès : L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade :

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

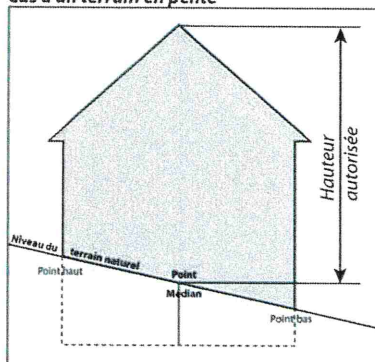


*Schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

## 8. Mode de calcul de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

*Cas d'un terrain en pente*



*Schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

## CHAPITRE VIII - ZONE AU

La zone AU comprend :

- les secteurs IAUC, IAUD, IAUE, IAUR1, IAUR3, IAUR4, IAUI et AUtp (ce dernier est décrit dans le Chapitre VIII bis) et AUz (décrit dans le Chapitre VIII ter).
- les secteurs 2AU et 2AUx ; le secteur 2AUx comprend le sous-secteur 2AUx1.

### AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur IAUI.
- 1.3. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les activités de fret dans le secteur IAUR4.
- 1.5. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 100), sont interdites :
  - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (15 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
  - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
- 1.6. Dans les espaces soumis aux risques d'inondation en cas de rupture de digue figurant sur le plan de zonage, l'aménagement et la création de sous-sols sont interdits, sauf s'ils sont conçus de manière à ne pas être exposés au risque d'inondation, sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

### AU 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la réalisation de locaux annexes à des constructions à usage d'habitation existantes s'ils sont situés au plus à 10 mètres de la construction existante, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés" et les équipements, ouvrages et infrastructures d'intérêt général (y compris les installations de production de chaleur pour le chauffage collectif) et leurs annexes techniques.
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général.

**2.2.** Dans le **secteur IAUC**, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

**2.3.** Dans le **secteur IAUD**, dans le respect des règles UD 3 à UD 14, les occupations du sol admises dans la zone UD, à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée.

**2.4.** Dans le **secteur IAUr1**, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation, à la sécurité et au développement de l'aéroport, y compris le développement d'activités liées dans le respect des règles AU 3 à AU 14.

Dans l'espace délimité sur le plan de zonage comme « soumis au risque d'inondation », les constructions, aménagements et installations devront être conçus de manière à ne pas exposer les constructions au risque d'inondation et sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

Les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

**2.5.** Dans le **secteur IAUr3**, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation et au développement de l'aéroport, dans le respect des règles AU 3 à AU 14. Le secteur AUr3,

est concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée de captage des eaux potables. Les constructions, aménagements et installations autorisés peuvent être interdits ou assortis de prescriptions spécifiques dans ces périmètres.

Les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

**2.6. Dans le secteur IAUr4**, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'aéroport, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la maintenance aéroportuaire, à l'aménagements des avions et à leurs activités connexes (y compris des locaux de gardiennage), à condition :

- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

Dans ce cas les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

**2.7.** Dans le secteur IAU1, les occupations et utilisations du sol liées à la remise en état du site graviérable, y compris les opérations de remblaiement.

Dans ce cas les règles UE 3 à UE 14 s'appliquent.

**2.8. Les secteurs 2AU et 2AUx** nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation (excepté les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2.1).

**2.9. Secteur de mixité sociale :**

**2.9.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| <b>SMS3</b>               | Opération d'aménagement d'ensemble  | 30% minimum  |

**2.9.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

**2.9.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

**2.10.** Dans le **secteur IAUe**, dans le respect des règles AU 3 à AU 14, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;

- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

### **AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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

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

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

#### **3.2. Voirie**

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

##### **Dans les secteurs IAUC et IAUE :**

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

##### **Dans les autres zones ou secteurs :**

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

### **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées** - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

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

### **4.2.2. Eaux pluviales**

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel dispositif l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## **4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion**

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

## **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé par la loi ALUR.

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

### **6.1. Dans les secteurs IAUC et IAUE :**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour les piscines où cette distance est abaissée à 3 mètres.

### **6.2. Dans le reste de la zone :**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Pour l'A 35, cette distance est portée à 50 mètres (comptés depuis l'axe de la voie), sauf pour le sous secteur 2AUx1 où cette distance est portée à 4 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

### **7.1. Par rapport aux limites de la zone UE**

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone UE. En outre, pour le secteur IAUr4, l'implantation des constructions devra être compatible avec les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

### **7.2. Dans les autres cas :**

Les constructions pourront être édifiées sur limite(s) séparative(s) ou en recul de ces dernières.

### **7.3. Dans le secteur IAUe uniquement :**

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

**7.3.2.** Nonobstant l'article 7.3.1., des constructions annexes peuvent être édifiées sur limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou si elles s'adosent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

**7.3.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

**7.3.4.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

### **7.4. Dans le secteur IAUc uniquement :**

**7.4.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

**7.4.2.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

**7.4.3.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

**8.1** Les constructions devront être édifiées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

**AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Dans le secteur **AU1**, la hauteur maximale des constructions est limitée comme suit :

- entre 50 et 75 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres au faîtage ;
- entre 75 et 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 16 mètres au faîtage ;
- au delà de 100 mètres, les hauteurs maximales admises résultent des servitudes aéroportuaires.

**10.2.** Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour le reste de la zone, sauf pour le sous-secteur **2AUxI** ; les hauteurs admises résultent de l'application des diverses servitudes aéroportuaires.

**10.3.** Dans le sous secteur **2AUxI**, la hauteur maximale des constructions est limitée comme suit :

- entre 0 et 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 20 mètres au faîtage, excepté les équipements techniques de superstructure (cheminées, antennes,...), qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- au delà de 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A35, les hauteurs maximales des constructions admises résultent des diverses servitudes aéronautiques et radioélectriques.

**10.4. Dans les secteurs IAUC et IAUE :**

**10.4.1.** La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique (voir définition à l'article 10.4.5. pour l'attique), et à 13 mètres au point le plus haut (non comptés les équipements techniques de superstructure de faible emprise).

Dans tous les cas, la dalle finie du rez-de-chaussée se situera au plus à un mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

**10.4.2.** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

**10.4.3.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

#### **10.4.5. Définition de l'attique :**

Est ainsi considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+3. L'attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit précédent. Il sera obligatoirement en recul de toutes les façades d'au minimum 150 cm.

De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.

### **AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **11.1. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

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

Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr4 : une cohésion d'ensemble des bâtiments sera recherchée de manière à assurer une harmonie et une valorisation paysagère du site. Les couleurs vives en façade des bâtiments sont proscrites.

#### **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Les dépôts ou stockages à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD 105 et l'A 35.

#### **11.3. Clôtures**

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

**Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr4, le long de la RD 105 :** les clôtures seront conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site ; en premier plan (perception depuis la RD 105) un traitement végétalisé est demandé (écran végétal).

**Dans le sous-secteur 2AUx1, le long de l'A35 :** les clôtures seront conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site ; en premier plan (perception depuis l'A35), un traitement végétalisé est demandé (écran végétal). Les murs pleins sont interdits.

## **11.5. Dans les secteurs IAUC et IAUE :**

### **11.5.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.5.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.5.3. Toitures**

L'attique n'est imposé que pour le dernier niveau des constructions de type R+3.

Pour les constructions de hauteurs inférieures, les toitures en pente sont admises.

### **11.5.4. Clôtures**

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,0 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètres de haut.

## **AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Dans toute la zone (hors secteurs IAUC et IAUE) :**

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

### **Dans les secteurs IAUC et IAUE :**

- 12.2** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.4** Pour les constructions de plus de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher : les emplacements de stationnement répondant aux besoins des résidents devront nécessairement être réalisés en sous-sol. Seules les places visiteurs et PMR sont autorisées en surface.  
De plus, les places visiteurs (hors PMR) devront être végétalisées.

**De plus, dans le secteur IAUC :**

- 12.5** Un nombre suffisant de dispositifs de stationnement pour les vélos sera déployé conformément au Code de la construction et de l'habitation.

**AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.2.** Un soin particulier devra être apporté aux espaces libres.

**13.3. Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr 4 :**

- pour tout aménagement au-delà de 10 places, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement, sauf si des règles de sécurité liées au trafic aérien s'y opposent ;
- les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

**13.4. Dans les secteurs IAUC et IAUE uniquement :**

La superficie des espaces plantés (parkings végétalisés compris) doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

**AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR.

## CHAPITRE VIII-bis - SECTEUR AUtp

### AUtp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### AUtp 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont soumises à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié :
  - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
  - les constructions destinées aux bureaux,
  - les constructions destinées au commerce,
  - les constructions destinées à l'artisanat,
  - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées au 2.1.
- 2.3. Les constructions destinées à l'habitation si elles sont nécessaires à la sécurité et au gardiennage.

### AUtp 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

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

#### 3.2. Voirie

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

#### **AUtp 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1. Eau potable**

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

##### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées** - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi collectif, conformément aux textes en vigueur ; ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

##### **4.2.2. Eaux pluviales** - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées sur place moyennant un dispositif approprié.

##### **4.3. Electricité télécommunication et télédiffusion**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

##### **4.4.** L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

#### **AUtp 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé par la loi ALUR.

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

##### **6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

##### **6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD 105.

**6.3.** Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'axe de la voie.

**6.4.** Nonobstant les articles 6.1. à 6.3., les :

- constructions nécessaires à la bonne desserte du site y compris les aires de stationnement enterrées et/ou semi-enterrées ;
- constructions et aménagements liés aux continuités écologiques ;
- constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
- éléments de faibles emprises (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité ferroviaire et au tramway ;

devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

**AUtp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2. Par rapport au cours d'eau du Liesbach**

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport au cours d'eau, hors ouvrages de franchissement et d'aménagement du cours d'eau.

**7.3.** Les alinéas 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas aux installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité ferroviaire et au tramway.

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

**8.1.** Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**AUtp 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**AUtp 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Les hauteurs de construction doivent respecter les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectrique.

## **AUtp 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les bâtiments devront présenter une grande qualité architecturale. Les fronts urbains devront être particulièrement soignés.

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

## **AUtp 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Les normes de stationnement prévues en annexe ne sont pas applicables en secteur AUtp*

**12.1.** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations.

**12.2.** Les aires de stationnement ne pourront être réalisées en surface, hormis les déposes-minutes.

**12.3.** Les parkings silos ainsi que les places de stationnement en toiture sont admis.

## **AUtp 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** La superficie des espaces plantés et /ou végétalisés doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

## **AUtp 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR.

## CHAPITRE VIII-ter - SECTEUR AUz

### AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. La création d'exploitation d'agricole ou forestière.
- 1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- 1.3. Dans les terrains concernés par le périmètre rapproché Zone A de protection du captage d'eau potable les constructions sont interdites.
- 1.4. Les constructions à usage exclusif d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.4. ci-dessous.
- 1.5. Les constructions ayant fonction exclusive d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.2. ci-dessous.
- 1.6. Les constructions à usage exclusif de commerce, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.3. ci-dessous.
- 1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### AUz 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont soumises à la condition particulière d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité :
  - les constructions destinées à l'industrie et les locaux assimilés (ateliers, bureaux, magasins de stockage, restaurant d'entreprise, etc.),
  - les constructions destinées à l'artisanat,
  - les constructions destinées aux bureaux,
  - et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées à l'article 2.1.
- 2.3. Les constructions destinées au commerce sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées à l'article 2.1.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer notamment le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
  - qu'elles soient incorporées à l'établissement en question, lorsque les dispositions de sécurité le permettent ;
  - que la surface de plancher du logement autorisé ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup>.

- 2.5.** Dans les terrains concernés par le périmètre rapproché Zone B du captage d'eau potable les constructions destinées à l'industrie et les locaux assimilés (ateliers, bureaux, magasins de stockage, restaurant d'entreprise, etc.) sont soumis à condition qu'il n'y ait pas de production d'eaux usées industrielles dans ces constructions et que toutes les mesures constructibles nécessaires soient prises pour palier un risque éventuel de rejet dangereux dans le périmètre rapproché Zone B en cas d'accident.

### **AUz 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

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

#### **3.2. Voirie**

La voirie doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

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

### **AUz 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

- 4.2.1. Eaux usées** – Le réseau d'assainissement sera réalisé selon le système séparatif. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

- 4.2.2. Eaux pluviales** - Les eaux pluviales des zones circulées seront collectées et évacuées vers des noues végétalisées perméables après passage dans un ouvrage de confinement.

Les acquéreurs de parcelles seront responsables des dispositifs mis en place sur leurs terrains selon les modalités suivantes :

- les eaux pluviales de toitures (non souillées) : aucun traitement préalable n'est requis (sauf cas de la toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique) ;
- les eaux pluviales des espaces de stationnement et les voiries (souillées) : ces eaux pluviales feront l'objet d'un traitement, avec confinement avant d'être stockées dans des bassins de rétention et d'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être rejetées et traitées à l'extérieur des terrains concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

#### 4.3. Réseaux secs

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de fourreaux susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

#### AUz 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.
- 6.2. Nonobstant l'article 6.1. et conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, dans la bande de recul de 100 mètres par rapport à l'A35, est notamment admise l'implantation :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - des réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD105.
- 6.4. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.5. Nonobstant l'article 6.4., les :
  - constructions nécessaires à la bonne desserte du site y compris les aires de stationnement ;
  - constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
  - éléments de faibles emprises (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

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

- 7.1.** Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s) ;
  - soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2.** Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, qui devront s'implanter soit sur limite(s) séparative(s), soit à une distance minimale de 0,40 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire devront être implantées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins de secours, de lutte contre l'incendie et de protection civile.

## **AUz 9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **AUz 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Les hauteurs de construction doivent respecter la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception ainsi que les servitudes aéronautiques qui grèvent le secteur.

## **AUz 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

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

### **11.2. Dispositions particulières**

#### **11.2.1. Constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.  
Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

#### **11.2.2. Matériaux**

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

### **11.2.3. Façades**

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.2.4. Toitures**

Les toitures devront présenter un revêtement de couverture discret, mat et non-éblouissant.

### **11.2.5. Stockage**

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible, si besoin par une paroi périphérique de couleur sombre et/ou par un rideau végétale dense.

## **AUz 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Les normes de stationnement prévues en annexe du règlement du PLU approuvé ne sont pas applicables au secteur AUz*

- 12.1.** Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 12.2.** Deux, ou plusieurs établissements peuvent mutualiser leurs aires de stationnement, lorsque les dispositions de sécurité et la nature des activités le permettent.

## **AUz 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être végétalisées et entretenues.
- 13.2.** Les aménagements devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

## **AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR.

## CHAPITRE VIII-quater- ZONE IAUF

La zone IAUF comprend :

- la première Phase du secteur du Leimtal
- la première Phase du secteur du Schweiberg

### IAUF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2.** Et notamment, toute construction située à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite des espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", et soumis au régime de l'article L.113-1<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme.

### IAUF 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions sont autorisées si elles sont situées à plus de 3 mètres de la limite des espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", et soumis au régime de l'article L.113-1<sup>2</sup> du Code de l'Urbanisme.
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général.

#### 2.2. Secteur de mixité sociale :

**2.2.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| <b>SMS3</b>               | Opération d'aménagement d'ensemble  | 30% minimum  |

- 2.2.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.
- 2.2.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.
- 2.3.** Dans le **secteur IAUF**, dans le respect des règles IAUF 3 à IAUF 14, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

<sup>1</sup> anciennement L.130-1

<sup>2</sup> anciennement L.130-1

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

### **IAUf 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

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

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

#### **3.2. Voirie**

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

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long (sauf dans le secteur du Schweiberg).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plateforme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée, sauf pour les voies en attente d'une desserte future d'extension au sein d'une zone 2AU attenante. Ces voies en attente devront permettre le passage d'engins agricoles et l'accès aux services de secours et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, les voies d'accès en impasse qui desservent quatre lots ou moins sont dispensées d'aire de retournement.

### **IAUf 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées** - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

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

### **4.2.3. Eaux pluviales**

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## **4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion**

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

## **IAUf 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour les piscines où cette distance est abaissée à 3 mètres.

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

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

**7.2.** Nonobstant l'article 7.1., des constructions annexes peuvent être édifiées sur limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

**7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

**7.4.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions devront être édifiées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **IAUf 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **IAUf 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique (voir définition à l'article 10.4. pour l'attique), et à 13 mètres au point le plus haut (non comptés les équipements techniques de superstructure de faible emprise).

Dans tous les cas, la dalle finie du rez-de-chaussée se situera au plus à un mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

**10.2.** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

**10.3.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

### **10.4. Définition de l'attique :**

Est ainsi considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+3. L'attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit précédent. Il sera obligatoirement en recul moyen des façades principales d'au minimum 150 cm (les cages d'ascenseur, éléments techniques, balcons et autres légers décrochements n'entrent pas dans le calcul des 150 cm).

De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.

## **IAUf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les façades et éléments visibles depuis l'extérieur, ne présentant pas, par eux même un niveau suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures**

L'attique n'est imposé que pour le dernier niveau des constructions de type R+3.

Pour les constructions de hauteurs inférieures, les toitures en pente sont admises.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,0 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètres de haut.

#### **IAUf 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

**12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.3** Pour les constructions de trente logements et plus : au moins une place de stationnement par logement devra être réalisée en sous-sol.  
De plus, les places à l'air libre (hors PMR) devront être végétalisées.

**12.4** Un nombre suffisant de dispositifs de stationnement pour les vélos sera déployé conformément au Code de la construction et de l'habitation.

#### **IAUf 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La superficie des espaces plantés (parkings végétalisés compris) doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

#### **IAUf 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

S<sup>2</sup>LOW

## ANNEXES

## NORMES DE STATIONNEMENT

### - logements :

| <b>- Normes établies sur le nombre de pièces par logement</b>                                  |   |
|--|---|
| - Studio, une pièce  | - 1,5 place/logement (à arrondir à l'entier supérieur)  |
| - 2 pièces et plus   | - 2 places/logement   |
| - Dans les lotissements et groupes d'habitation  | 2pl. supplémentaires par tranches de 10 logements<br>-  |
| - Maisons individuelles  | 2 places/logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès. (dimension minimum de 3 X 6 mètres) ; cette dernière ne pourra être réalisée sur une descente de garage, si la pente de celle-ci excède 20°.. |
| <b>Normes établies sur la surface de plancher</b>  |   |
| Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur |   |

- foyer de personnes âgées** : 1 place / 10 chambres
- commerces isolés** : 60 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places
- **centres commerciaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>** : 100 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places. S'y ajoutent les places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)
- **bureaux** : 60 % de la surface de plancher
- **ateliers, dépôts** : 10 % de la surface de plancher
- **cliniques** : 60 % de la surface de plancher  
S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
- **hôpitaux** : 40 % de la surface de plancher
- **hôtels, restaurants** : 60 % de la surface de plancher
- **salles de spectacles** : 1 place / 10 personnes
- **salles de réunions** : 1 place / 10 personnes

SLOW

- **stades** : entraînement : 10 % emprise  
spectacle : 1 pl./10 personnes
- **piscines, patinoire** : 100% emprise
- **enseignement** : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves  
Secondaire : 1 pl/7 élèves  
Supérieur : 1 pl/ 7 élèves

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

S<sup>2</sup>LOW

