

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

ARTZENHEIM



4. Règlement

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date
du 18 septembre 2013 :



Le Maire



18 septembre 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA	5
CHAPITRE II – ZONE UB	13
CHAPITRE IV– ZONE UE	21
CHAPITRE VI – ZONE AU	28
CHAPITRE VI – ZONE AU	28
CHAPITRE VII – ZONE A	31
CHAPITRE VIII – ZONE N.....	38
ANNEXE I : NORMES DE STATIONNEMENT	47
ANNEXE 2 : LISTE D'ESPECES VEGETALES UTILISABLES DANS UNE HAIE.....	49

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application des zones, secteurs et sous secteurs

- 1.1** Il est rappelé que le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Artzenheim tel que délimité sur le plan de zonage.
- 1.2** Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone. Dans le cas d'un lotissement, il s'applique à chaque lot issu d'une division.
- 1.3** Lorsque la zone comprend des secteurs (**type UXy**), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

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

- 2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. d'Artzenheim approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02/09/1993, modifié le 15/06/1998 et le 27/06/2005.
- 2.2.** 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).

3.1. La zone urbaine comprend :

- a) une zone UA,
- b) une zone UB comprenant les secteurs UBa et UBb,
- c) une zone UE.

3.2. La zone à urbaniser (AU).

3.3. La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad et Ae.

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. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Définitions :

Espaces boisés classés :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (Article L.130-1 du code de l'urbanisme).

4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes en vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

7. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise des constructions.

CHAPITRE I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.3.** 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 affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** La démolition des bâtiments figurant sur le plan de zonage comme « élément du patrimoine/ bâtiment à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- I.6.** Tout bâtiment dans les zones non aedificandi reportées sur le plan de zonage.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Les voies nouvelles en impasse ne devront excéder 100 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement suffisamment dimensionnée.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

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 peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel pour les constructions existantes et/ou nouvelles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

4.3. Electricité et télécommunication

Lorsque les lignes publiques de distribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Pour les opérations de lotissement, les opérations groupées, la construction d'immeubles collectifs, les réseaux seront enterrés sur les îlots de propriété.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectifs, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des constructions.

6.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique, à condition de ne pas remettre en cause la largeur minimale des trottoirs au vu des normes d'accessibilité handicap.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions devront être édifiées sur une des limites séparatives latérales au moins, ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale.
- Dans les autres cas (construction par rapport à la seconde limite séparative latérale) les constructions devront être édifiées soit :
 - sur limite séparative ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale ;
 - sinon, 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.

7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions devront être édifiées soit :

- sur limite séparative ;
- sinon, 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 ;
- sur limite séparative ou en léger recul pour les abris de jardins d'une surface maximale inférieure à 20 m².

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate (ou à très faible pente, ce qui est considéré comme équivalent si la pente est inférieure à 16°) est limitée à 8 mètres.

- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

11.2. Bâtiments

La pente des toitures du corps principal des bâtiments principaux ne devra pas être inférieure à 40°.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions suivantes :

- les équipements publics ;
- les constructions dotées d'une toiture à très faible pente, y compris végétalisée, ainsi que les vérandas.

Les bâtiments figurant sur le plan de zonage comme «élément du patrimoine/bâtiment à conserver» au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec la sauvegarde du caractère historique et patrimonial desdits bâtiments.

11.3. 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.

Les tuiles utilisées seront de type traditionnel et en harmonie avec les bâtiments existants.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins enduits, d'une hauteur maximum de 2 mètres et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des limites parcellaires est fixée à 1,50 mètre.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle 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 (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

**Article UA 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Article UA 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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.

CHAPITRE II – ZONE UB

La zone UB comprend :

- le secteur **UBa** situé à l'entrée Est du village ;
- le secteur **UBb** réservé aux équipements publics.

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- I.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.4. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et des extensions de constructions existantes s'il convient de respecter le plan de façade.
- I.6. Les constructions dans la zone de recul mentionnée au plan de zonage le long de la RD468, dite route de Marckolsheim.
- I.7. **Dans le secteur UBa**, les constructions à vocation commerciale, artisanale ou industrielle.
- I.8. **Dans le secteur UBa**, tout bâtiment dans les zones non aedificandi reportées sur la plan de zonage.
- I.9. **Dans le secteur UBb**, les constructions à vocation d'habitat (à l'exception des logements de services), agricoles, commerciale, artisanale ou industrielle.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. **Dans le secteur UBb**, deux logements de fonction ou de services maximum sont autorisés s'ils s'avèrent nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et si leur surface de plancher n'excède pas 75 m² par logement.
- 2.3. **Dans les secteurs UBa**, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Les voies nouvelles en impasse ne devront excéder 100 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Dans la zone UB, aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé à partir de la RD 468, dite route de Marckolsheim.

Dans le secteur UBa, aucun accès depuis la RD3, rue du Sponeck, ne sera autorisé.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

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 peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel pour les constructions existantes et/ou nouvelles.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinctes du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

4.3. Electricité et télécommunication

Lorsque les lignes publiques de distribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Pour les opérations de lotissement, les opérations groupées, la construction d'immeubles collectifs, les réseaux seront enterrés sur les îlots de propriété.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectifs, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Dans la zone UB, sauf les secteurs UBa et UBb :

6.1.1 Toutes les constructions ou installations devront respecter la zone de recul mentionnée au plan de zonage le long de la RD 468, dite route de Marckolsheim.

6.1.2. Dans les rues ou sections de rues où les immeubles sont édifiés selon un alignement architectural des façades, les constructions nouvelles devront être implantées à cet alignement.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de la voie.

Toutefois les carports, les éléments de faibles emprises (auvents, marquises...) pourront être implantés sur l'alignement ou en recul de celui-ci.

6.2. Dans le secteur UBa, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la RD3, rue du Sponeck. Par rapport aux autres voies, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en recul des emprises publiques tout en tenant compte de l'emplacement réservé n°3.

6.3. Dans le secteur UBb, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

6.4. Les dispositions des articles 6.1. à 6.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique à condition de ne pas remettre en cause la largeur minimale des trottoirs au vu des normes d'accessibilité handicap.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le secteur **UBb**, les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives.
- 7.2.** **Toutefois des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les conditions suivantes :**
- si elles s'adossent sur des constructions existantes sur le fond voisin sans en excéder ni sa longueur, ni sa hauteur ;
ou
 - en cas de projet architectural commun ;
ou
 - si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limites ne dépassent pas 12 mètres au total sans excéder 9 mètres sur une seule limite séparative ;
ou
 - s'il s'agit d'un abri de jardins d'une surface maximale inférieure à 20 m² qui pourra dans ce cas s'implanter sur limite séparative ou en léger recul.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article 8 sont alors applicables.
- 7.4.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate (ou à très faible pente, ce qui est considéré comme équivalent si la pente est inférieure à 16°) est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** **Dans le secteur UBb** la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions,

l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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.

11.3. Clôtures

La hauteur maximale des murs de clôture situés le long des voies et emprises publiques est fixée à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des limites parcellaires est fixée à 1,50 mètre. Les murs pleins sont interdits sur limite séparative. Un muret ou un mur-bahut de moins de 0,5 mètre sont possibles.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations voisines.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle 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 (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Sauf dans les secteurs **UBa** et **UBb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à un tiers de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 1/2 dans le secteur **UBa**.
- 13.2.** Les espaces boisés à planter figurant au plan de zonage en secteur **UBa** sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces devront être constitués d'arbres à hautes tiges et de haies choisies parmi les essences locales (confer liste en annexe). Au sein de ces espaces, la réalisation d'infrastructure est autorisée.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, exceptés les secteurs **UBa** et **UBb**, le C.O.S. est égal à 0,7, sauf pour les constructions d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur **UBa**, le C.O.S. est égal à 0,5.

Dans le secteur **UBb**, il n'est pas fixé de C.O.S.

Article UB 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article UB 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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.

CHAPITRE IV- ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et lotissements à usage exclusif d'habitation.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.4.** Les activités hôtelière, industrielle et les exploitations agricoles.
- I.5.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement à condition qu'il soit :
- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ;
 - intégré à l'établissement dont la construction devra être antérieure, sauf si le règlement de sécurité s'y oppose : dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activités
 - que sa surface de plancher maximale n'excède pas 75 m².
- 2.2.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.3.** La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.

- 2.4. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et des extensions de constructions existantes s'il convient de respecter le plan de façade.
- 2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à planter au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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.

Les entrées des terrains 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 d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel pour les constructions existantes ou en l'absence d'un réseau collectif.

Sinon, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le règlement interdit les activités industrielles ce qui limite la nécessité de veiller à la qualité des eaux usées rejetées. Toutefois, certaines activités dites artisanales peuvent être soumises à la législation des installations classées et/ou être susceptibles de rejeter des eaux usées nécessitant un traitement particulier avant d'entrer dans les réseaux publics.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un système d'assainissement individuel pour les constructions existantes ou en l'absence d'un réseau collectif.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Electricité et télécommunication

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

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique à condition de ne pas remettre en cause la largeur minimale des trottoirs au vu des normes d'accessibilité handicap.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article 8 sont alors applicables.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 10.2.** Les séchoirs et silos sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Matériaux

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

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle 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 (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

- 13.2.** Les espaces boisés à planter figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

Article UE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article UE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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.

CHAPITRE VI – ZONE AU

Article 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 gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les aires de stationnement, si elles sont ouvertes au public.
- 2.2.** Les équipements, ouvrages et infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.3.** Les travaux, aménagements, installations et constructions liés au bon fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général. Les secteurs AU nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

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

Néant.

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

Néant.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe médian des emprises et des voies publiques.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

Les constructions devront être édifiées sur limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

**Article AU 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Article AU 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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.

CHAPITRE VII – ZONE A

La zone A comprend les secteurs suivants :

Aa, inconstructible ;

Ab, réservé uniquement pour une aire de lavage et de traitement à usage agricole ;

Ac, réservé uniquement pour les bâtiments de stockage ;

Ad, constructibles pour des sorties d'exploitation avec maison d'habitation ;

Ae, réservé uniquement au centre équestre.

Article A I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.5. La suppression des bornes et calvaires matérialisés au plan de zonage.
- I.6. Toute construction sur les sites de décharge matérialisés au plan de zonage.
- I.7. Sauf dans le secteur Ae, les constructions à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Dans le secteur Ae, ce recul est limité à 15 mètres afin d'optimiser la compacité des installations formant le centre équestre.
- I.8. Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières.
- I.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

2.1.1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et à condition de :

- de rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol s'ils sont nécessaires à la prévention des risques naturels.

2.1.3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles existants ou autorisés ;

2.1.4. Les affouillements et exhaussements nécessaires s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.1.5. La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.

2.1.6. L'édification et la transformation de clôtures autres qu'agricoles sont soumises à autorisation préalable.

2.1.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

2.1.8. Les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :

- **Secteur à dominante de prés** : ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;
- **Secteur à dominante boisée ou de vergers** : les boisements et vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les bois et vergers est autorisé ;

Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site et/ou qu'ils proposent une compensation équivalente.

- 2.2. Sauf dans le secteur Aa,** la création, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole (hors construction à usage d'habitation), à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation au vue de la réglementation en vigueur. Cette disposition autorise la création de stations de pompage à condition qu'elles soient inférieures à 20m² et la construction de cribs à maïs.

La création de structures d'accueil et d'hébergement à la ferme, mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles, à condition que :

- la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
- les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions agricoles pré-existantes.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

- 2.3. Dans le secteur Ab,** seules sont autorisées les constructions, les clôtures et les installations liées à la réalisation d'une aire de lavage et de traitement et d'un local technique de rangement, à condition de servir aux besoins des exploitations agricoles.

- 2.4. Dans le secteur Ac,** seules sont autorisées les constructions et installations agricoles de stockage.

- 2.5.** Dans les secteurs Ad, les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire.

Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure. Un logement au maximum sera autorisé par exploitation. Sa surface ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher.

Les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site, y compris s'ils sont implantés sur deux zones, en l'occurrence A et Ad. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

- 2.6. Dans le secteur Ae,** seules sont autorisées les occupations du sol liées au centre équestre, y compris l'aménagement, la transformation et l'extension de structures d'accueil ou d'hébergement à la ferme.

**Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

4.1. Les réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. **Dans le secteur Ab**, les eaux de lavage et de traitement seront captées et traitées dans un dispositif adapté avant de pouvoir être rejetées.

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Les dispositions de l'article 6.1. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction autorisée 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résultent de l'application des règles A6, 7, 8, 12.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Les ouvrages techniques, séchoirs et silos ainsi que les superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation.

- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.** Les constructions admises dans la zone A devront par leur aménagement et leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribueront à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière

à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

13.2. Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.

13.3. Les espaces à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, devront faire l'objet de plantations d'arbres à hautes tiges à feuillage caduques.

13.4. Les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-I-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :

- **Secteur à dominante de prés** : ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;
- **Secteur à dominante boisée ou de vergers** : les boisements et vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est autorisé ;

Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-I-5 7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site et/ou qu'ils proposent une compensation équivalente.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles A 3 à A 13 précitées.

Article A 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article A 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE N

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Na**, réservé à l'activité de restauration
- **Nb**, réservé aux équipements sportifs
- **Nc**, où l'extension des logements existants est autorisée sous conditions

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public, sauf dans le secteur **Nb**.
- I.5. La suppression des bornes et calvaires matérialisés au plan de zonage.
- I.6. Toute construction sur les sites de décharge matérialisés au plan de zonage.
- I.7. Les constructions à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.8. Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières, sauf dans les secteurs Na et Nc.
- I.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N :

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et à l'exploitation des espaces naturels.
- 2.2.** Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et à condition de :
- de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3.** Les installations si elles s'avèrent nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurisation des réseaux liés routiers et ferroviaires.
- 2.4.** Les installations et travaux de toute nature s'ils sont nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques du Rhin et du Canal d'Alsace.
- 2.5.** Seules sont autorisées les constructions à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau suivantes :
- les ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique du Grand Canal d'Alsace ;
 - les bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. en secteur Na, et à leur transformation éventuelle ;
 - l'aménagement ou la transformation du moulin situé en secteur Nc.
- 2.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.
- 2.7.** Les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :
- **Secteur à dominante de prés :** ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;
 - **Secteur à dominante boisée ou de vergers :** les boisements et vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est autorisé ;
- Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en

valeur et au fonctionnement du site et/ou qu'ils proposent une compensation équivalente.

En outre, dans les secteurs définis au plan de zonage, les occupations et utilisations suivantes sont également autorisées :

- 2.8. Dans le secteur Na,** les constructions, installations et aménagements liés à l'activité de restauration.
- 2.9. Dans le secteur Nb,** l'aménagement de terrains de sport et de clôtures le cas échéant.
- 2.10. Dans le secteur Nc,** l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 50% d'emprise au sol bâtie supplémentaire, et ce, pour la seule réalisation de vérandas et/ou de piscines. De même, la transformation de granges ou dépendances existantes en gîtes est autorisée, à condition de :
- ne pas créer plus d'un logement de 75 m² maximum par bâtiment transformé ;
 - de respecter la volumétrie du bâtiment initial ;
 - que la capacité de desserte en eau potable soit suffisante.

Enfin, la reconstruction des hangars est autorisée en cas de vétusté après obtention d'un permis de démolir, à condition de respecter le gabarit de la construction préexistante.

Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

**Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

- 4.1.** Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.
- 4.2.** Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les dispositions de l'article 6.1. ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- 6.3.** Les dispositions de l'article 6.2. ne s'appliquent pas :
- à des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique du Grand Canal d'Alsace ;
 - aux bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. en secteur Na, et à leur transformation éventuelle ;
 - à l'aménagement ou à la transformation du moulin situé en secteur Nc.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance horizontale de tout point d'une construction autorisée au point de la limite séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre eux sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- 7.3.** Les constructions et installations respecteront un recul minimum de 6 mètres à compter du haut des berges des cours d'eau.
- 7.4.** Les dispositions de l'article 7.3. ne s'appliquent pas :
- à des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique du Grand Canal d'Alsace ;
 - aux bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. en secteur Na, et à leur transformation éventuelle ;
 - à l'aménagement ou à la transformation du moulin situé en secteur Nc.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à un mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60°.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans les secteurs **Na** et **Nb**, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2.** Dans les autres cas, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Les toitures plates ou à faible pente sont interdites **en secteurs Na et Nc**, sauf pour les vérandas et les piscines.
- 11.3.** 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 de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

- 11.4.** Sauf dans les secteurs **Na, Nb** et **Nc**, seuls sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaire à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

Dans les secteurs Na et Nb, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m. Elles pourront être constituées soit de plantations, soit d'un grillage, soit d'un mur bahut ou d'un mur plein de 0,50 m au maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération 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.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les espaces boisés à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme devront être plantés d'arbres à hautes tiges d'essences locales.
- 13.3.** **Dans les secteurs Na et Nb**, au moins un tiers de la surface de la parcelle devra être végétalisé.
- 13.4.** Les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-I-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :
- **Secteur à dominante de prés** : ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;
 - **Secteur à dominante boisée ou de vergers** : les boisements et vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est autorisé ;
- Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-I-5 7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site et/ou qu'ils proposent une compensation équivalente.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone N.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N 3 à N 13.

**Article N 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Article N 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

Annexe I : NORMES DE STATIONNEMENT

Habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement	
▪ Logement 1 pièce (chambre individuelle, Studio)	1 place/logement
▪ Logement avec 2 pièces et plus	2 places/logement
▪ Maisons individuelles	2 places/logement <i>dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès</i>
▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place/logement
▪ Dans les lotissements et groupes d'habitation	2 places supplémentaires par tranches de 10 logements
Habitat : normes établies sur la Surface de Plancher (SdP)	
▪ Logements collectifs et résidences services (hors hébergement hôtelier)	1 place par tranche de 60 m ² de SdP
▪ Logements individuels	1 place par tranche de 85 m ² de SdP
Hébergement hôtelier :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Bureaux :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Commerces :	
▪ jusqu'à 300 m ² de SdP	▪ 2 places minimum
▪ 300 à 1000 m ² de SdP	▪ 1,5 place par tranche de 150 m ² de SdP comptabilisée au-delà de 300 m ²
▪ Au-dessus de 1000 m ² de SdP	▪ 2 places par tranche de 150 m ² de SdP comptabilisée au-delà de 1000 m ²
Artisanat, industrie, entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de SdP
Bâtiments ou équipements publics	Nombre de place à déterminer en fonction : ▪ De leur destination ▪ Du taux et du rythme de fréquentation ▪ De leur situation par rapport à des TC performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet

Modalités de calcul du nombre de place de stationnement

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Annexe 2 : LISTE D'ESPECES VEGETALES UTILISABLES DANS UNE HAIE

Les espèces végétales pouvant être utilisées pour créer une haie végétale sont les suivantes :

■ Noisetier commun ; ■ Frêne ; ■ Erable sycomore ■ Frêne commun (sol frais à humide) ■ Saule marsault ■ Saule cendré (sol humide) ■ Saule des vanniers ■ Saule blanc ■ Aulne glutineux ■ Bouleau verruqueux	■ Merisier à grappes ■ Charme commun ■ Saule fragile (peut être taillé en têtard) ■ Chêne pédonculé ■ Merisier ■ Poirier sauvage ■ Pommier sauvage ■ Erable champêtre
■ Amélanchier à balai ■ Cornouiller sanguin ■ Cornouiller mâle ■ Nerprun purgatif ■ Prunellier sauvage ■ Prunier de St Lucie ■ Bourdaine ■ Ronce des bois	■ Camérisier à balai (Chèvrefeuille de haies) ■ Eglantier ■ Coudrier (ou Noisetier) ■ Sureau noir ■ Viorne obier ■ Viorne lantane ■ Fusain d'Europe ■ Troène
■ Groseillier sauvage ■ Cassis ■ Framboisier sauvage ■ Viorne obier ■ Viorne lantane	

Précaution réglementaire :

Pour éviter tous désagréments avec le voisinage, la loi impose de planter une haie à plus de 2 mètres de la limite du terrain, si elle doit atteindre plus de 2 mètres de haut, et à au moins à 1,5 m, si c'est une haie basse de moins de 2 mètres.

