

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SCHERWILLER

RÈGLEMENT

Elaboration le: 30/09/1983
Révision n°1 le: 15/06/2004
Modification n°1: 22/09/2005
Modification n°2: 25/09/2006
Modification n°3: 10/12/2007
Modification n°4: 30/09/2008
Révision n°2 le: 31/10/2013

MODIFICATION N°1 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 03 novembre 2015

A SCHERWILLER
Le 03 novembre 2015



Le Maire

Olivier SOHLER

**Élaboration du
Plan Local
d'Urbanisme**

SCHERWILLER

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DES TITRES II A V	5
ARTICLE 5: DEFINITIONS	5
ARTICLE 6: RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	40
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	45
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	53
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	68
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	76
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	83
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	86
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	87
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	94
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	95
GLOSSAIRE	101

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Scherwiller dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

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

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement,
- la zone urbaine **UB comprenant trois secteurs UBe, UBj et UBk**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement,
- la zone urbaine **UC, comprenant un secteur UCa** où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement,
- la zone urbaine **UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement,
- la zone urbaine **UL, comprenant quatre secteurs, ULa, ULb, ULc et ULh** où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement,
- la zone urbaine **UX, comprenant cinq secteurs UXa, UXb, UXc, UXd et UXdm** où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser

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

- la zone à urbaniser **1AU, comprenant deux secteurs, 1AUa et 1AUK**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement,
- la zone à urbaniser **1AUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement,

- la zone à urbaniser **2AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement,

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. La zone A comporte un secteur **Ac**. S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone **N** comporte deux sous-secteurs, **Nh** et **Nn** où appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Les périmètres de protection de captage des eaux potables

Les périmètres de protection sont repérés aux documents graphiques.

Les zones de prescriptions particulières

Des secteurs de prescriptions particulières figurent au plan de règlement (représentés par les symboles ooo)

Les alignements d'arbres préservés conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 16 des Titres II à V

Les articles 1 à 16 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

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

Article 5: Définitions

Cf. glossaire à la fin du présent règlement.

Article 6: Risques technologiques et nuisances

La commune de Scherwiller est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposent certaines protections.

Ces canalisations et leurs zones de danger sont repérées aux plans de règlement.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation : « *La délimitation de la zone UA correspond au tissu le plus ancien, présentant une typologie homogène, un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, commerces, services publics...).* »

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

ARTICLE 1UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors celles mentionnées à l'article 2UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les entrepôts d'une surface supérieure à 500 m²,
- Les carrières,
- Les étangs et plans d'eau,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, et dès premier jour, hors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

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

Dans toute la zone

- Les constructions ainsi que la création, l'aménagement, la transformation ou l'extension d'installations à usage artisanal, industriel ou agricole à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou des risques incompatibles avec le voisinage,
- Le stationnement collectif des caravanes, quel que soit leur nombre, à condition d'être situé à l'intérieur d'une construction fermée,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les coupes et abattages d'arbres pour les éléments identifiés comme plantations à protéger sur le plan de règlement sous réserve de leur remplacement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UA : ACCES ET VOIRIE

Dans toute la zone

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Les ponts servant d'accès sur l'Aubach doivent avoir une emprise d'au moins 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux exigences de la sécurité civile ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 4UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement (des voies et places existantes, à créer ou à modifier) ou suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur au moins l'une d'entre elles.

Les garages doivent être implantés suivant la ligne de constructions existantes ou en retrait de cet alignement.

Dispositions particulières

Ces règles peuvent être modulées :

- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,

- Aux constructions et installations situées le long des voies piétonnes qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec à une distance au-moins égale à 1 mètre de l'alignement de ces voies,
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique,
- En vue de favoriser la sécurité et la visibilité des usagers,

A l'angle de la rue du Moulin et du chemin du Muehlweg, en cas de reconstruction, la nouvelle construction devra être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres de la rue du Moulin, au sud du ruisseau de l'Aubach.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et constructions nouvelles d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance supérieure à 1 mètre de l'alignement de la voie,
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existant.

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

Dispositions générales

Toute construction située en première ligne doit être implantée en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ou en léger retrait, n'excédant pas 0,80 mètre des limites.

A défaut, la continuité peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur. L'obligation de créer une continuité bâtie en limite de l'espace public ne s'applique pas en bordure des chemins et des ruelles étroites.

A l'arrière des constructions existantes, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 0,80 mètre.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de zone lorsque celle-ci se situe en fond de parcelle.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,

- Le long du ruisseau l'Aubach, dans la partie du cours d'eau située à l'ouest de la rue du Moulin, toutes constructions et installations nouvelles devront être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres minimum des berges du ruisseau,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine,
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- En cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,
- Aux établissements et constructions nouvelles d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance supérieure à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9UA : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m² et 500 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

ARTICLE 10UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

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

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

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

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver la hauteur d'origine,
- En cas d'adossement à une construction contigüe implantée sur le fond voisin et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée.

ARTICLE 11UA : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

REMBLAIS ET DEBLAIS

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

FAÇADES

L'emploi de matériaux pastiches est interdit.

En façade principale sur la voie publique, les éventuels revêtements en bardage seront réalisés en bois ou en des matériaux d'un aspect similaire.

TOITURES

La pente des toits des nouvelles constructions devra être comprise entre 40° et 50°, excepté pour les constructions à usage d'activités, ne donnant pas directement sur les voies ou les espaces publics existants, à modifier ou à créer. Les pentes des toitures des volumes secondaires accolés à la construction (telles des vérandas) ne sont pas réglementées.

Les toitures des volumes principaux des constructions doivent être constituées de deux pans minimum à l'exception :

- Des constructions annexes qui peuvent être munies d'un toit plat végétalisé et à titre d'une seule construction par unité foncière,
- Des bâtiments d'une largeur inférieure à 6 mètres qui pourront être dotés d'une toiture d'un seul pan et qui ne sont pas soumis à une pente minimale,

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle,

Les toitures devront présenter une couverture de couleur prise dans les tons rouges à bruns.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) et aux toitures végétalisées.

POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEURS

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrées) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

CLOTURES

La hauteur minimale des clôtures est fixée à 2 mètres le long de la rue de la Gare, de la Mairie, de l'Ortenbourg, de Dambach la Ville et du M. Joffre.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

ARTICLE 12UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

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

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimale de 15 ans dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation	
– Pour toute surface inférieure à 200 m ² de surface de plancher	1 place /50 m ²
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de plancher	1 place
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette(1)	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1)	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	2
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage commercial (2)	
– Par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	
(2) Les petites surfaces commerciales inférieurs à 150 m ² sont exonérées de la création de places de stationnement	

Stationnement des cycles : toute opération d'habitat ou de bureau portant sur une superficie de plancher supérieure à 300 m² devra comporter un local destiné au stationnement des cycles, d'une surface couverte de 1,5m² par vélo, pour stationner 1 vélo par tranche de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE 13UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE 15UA : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE 16UA : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« Les limites de la **zone UB** correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération d'aménagement» (Extrait du rapport de présentation)

La zone UB possède trois secteurs de zone : UBe, (EMMAUS), UBJ (jardins) et UBk (Kientzville)

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

ARTICLE 1UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors celles mentionnées à l'article 2UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBe et UBJ

- Les entrepôts d'une surface supérieure à 500 m²,
- Les carrières,
- Les étangs et plans d'eau,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- Les lotissements à usage unique d'activités,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour, hors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

En secteur UBe

- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- Les terrains de camping,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour.

En secteur UBJ

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, soumis à autorisation et à déclaration préalable et non visées à l'article 2UB.

Sont de plus interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets,

De plus en secteur UBk

- Les activités agricoles.

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

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

Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBe et UBj

- La création, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions et installations à usage artisanal, industriel ou agricole à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou des risques incompatibles avec le voisinage,
- Le stationnement collectif des caravanes, quel que soit leur nombre, à condition d'être situé à l'intérieur d'une construction fermée,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone où à des fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain

Dans le secteur UBe

- Le stationnement collectif des caravanes, quel que soit leur nombre, à condition d'être situé à l'intérieur d'une construction fermée,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dans le secteur UBj

- Les abris de jardin, à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 15 m² par unité foncière,
- Les piscines non couvertes ou munies d'une structure légère de protection, à condition d'être implantées sur la même unité foncière qu'une habitation existante dans la zone UA ou UB,
- Les aires de jeux ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés :
 - aux travaux de canalisations et installations linéaires,
 - à la réalisation d'une occupation au sol autorisée,
 - aux fouilles archéologiques.

Dans le secteur UBk

Dans le secteur de prescriptions particulières figurant au plan de règlement (représenté par les symboles 000) ne sont admis que les bâtiments annexes et les piscines à condition que la surface de plancher totale cumulée n'excède pas 20m².

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve de leur remplacement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Les ponts servant d'accès sur l'Aubach doivent avoir une emprise d'au moins 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies ouvertes à la circulation automobile.

Qu'elles soient publiques ou privées, les nouvelles voies en impasse mesurant plus de 70 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 4UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans toute la zone UB, sauf dans les secteurs UBj et UBk

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, le recul de 3 mètres s'applique sur au-moins l'une d'entre elles.

Dispositions particulières

Ces règles peuvent être modulées :

- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,
- Aux constructions et installations situées en bordure des voies piétonnes qui peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies,

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,
- Dans le cadre d'une reconstruction à l'identique,
- Pour favoriser la sécurité et la visibilité des usagers.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux établissements et constructions nouvelles destinés au service public ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance supérieure à 1 mètre de l'alignement de la voie,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- Aux abris à voitures non-fermées en façade qui peuvent s'implanter à l'alignement, ou en recul de la voie à l'exception des routes départementales et de la Rue de Sélestat.

Dans le secteur UBJ

Les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres minimum de toutes voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBK

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement, les constructions et installations doivent être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Dans le secteur UBK et hors du secteur de prescriptions particulières, les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètres de l'alignement,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires,
- Aux piscines non couvertes ainsi que celles comportant une couverture de sécurité d'une hauteur limitée.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBk et UBe

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul. L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur totale de la construction en limite séparative n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Lorsque les constructions sont implantées en limite, la longueur des façades sur l'ensemble des limites ne peut excéder 16 mètres.

En secteur UBk, en cas de construction en limite séparative, la longueur totale des constructions sur ces limites ne doit pas excéder 9 mètres.

En secteur UBe, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul.

Le long de l'Aubach, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un recul maximum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- En cas de réalisation de maisons jumelées,
- Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté sur limite séparative sur le terrain voisin les constructions peuvent être édifiées sur cette limite séparative latérale et en contiguïté par rapport à la construction voisine,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires,
- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,
- Aux établissements et constructions nouvelles destinés au service public ou d'intérêt collectif,

- Aux piscines qui devront être implantées à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives à l'exception de l'aménagement des installations existantes non conformes à cette règle.

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

Non réglementé

ARTICLE 9UB : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBj

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments d'activités ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à l'identique (construction s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que la construction initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,
- Aux établissements et constructions nouvelles destinés au service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBj

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 m² par unité foncière.

ARTICLE 10UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

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

Dispositions générales

Dans tout la zone

Les ouvrages en toiture (chien-assis) ne devront pas excéder 1/3 de la longueur du pan de toiture dans lesquels ils sont implantés.

Dans tout la zone, à l'exception des secteurs UBk et UBj

- La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dans le secteur UBk

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout principal.

Dans le secteur UBj

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres hors tout dans le cas d'une construction à toit plat ou à faible pente et à une hauteur totale de 4,50 mètres dans le cas d'une couverture en pente et dont la pente est comprise entre 40° et 50°.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver la hauteur d'origine.

ARTICLE 11UB : ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UBj

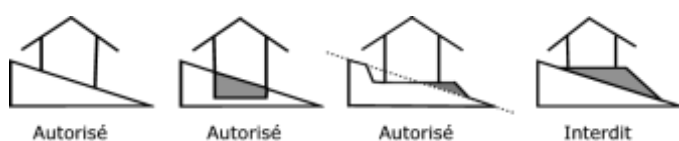
Dispositions générales

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

Dispositions particulières

REMBLAIS ET DEBLAIS

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

TOITURES

La pente des toitures devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, la pente de la toiture peut être différents pour :

- Les volumes secondaires accolés aux constructions principales (vérandas, garages, annexes..) ne sont pas règlementés,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...)
- Les toitures végétalisées,
- Les extensions de bâtiments existants où la pente pourra respecter celle du bâtiment d'origine,
- Les toitures d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne sont pas règlementées.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer au caractère de la rue en tant qu'élément de composition architectural.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- De grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sobre, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale, le tout n'excédant pas 1,20 mètre d'hauteur.
- De gabions ou de murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEURS

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrées) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

Dans le secteur UBJ

- Les constructions devront être en bois ou recouvertes d'un parement d'aspect bois. La couleur de leurs couvertures doit s'harmoniser aux teintes environnantes.

- Les bardages métalliques en façade ou en couverture sont interdits.

ARTICLE 12UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation – pour toute surface inférieure à 200 m ² de surface de plancher – Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de surface de plancher	1 place/tranche de 50 m ² de surface de plancher 1
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface de plancher(1)	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1) – Par chambre d'hôtel ou en gîte – Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	1 2
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services(1) – Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles(1) – Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage commercial(1) – Par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Stationnement des cycles : toute opération d'habitat ou de bureau portant sur une superficie de plancher supérieure à 300 m² devra comporter un local destiné au stationnement des cycles, d'une surface couverte de 1,5m² par vélo, pour stationner 1 vélo par tranche de 30m² de surface de plancher.

ARTICLE 13UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs UB, UBe et UBj

20 % au moins des espaces libres, hors aires de stationnement, devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

Dans le secteur UBk

30 % au moins des espaces libres, hors aires de stationnement, devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15UB : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16UB : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

« La **zone UC** correspond aux secteurs urbanisés, destinés principalement à l'habitat et réalisés sous forme de lotissements » (Extrait du Rapport de Présentation).

La zone UC possède un secteur de zone : UCa qui correspond à l'emprise de l'A.F.U.A "Halbpfad"

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

ARTICLE 1UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hors celles mentionnées à l'article 2UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les entrepôts d'une surface supérieure à 500 m²,
- Les carrières,
- Les étangs et plans d'eau,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- Les lotissements à usage unique d'activités,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour, hors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

Dans le secteur UCa, sont interdites :

- Les activités commerciales, à l'exception des activités de services et des professions libérales,
- Les hôtels,
- Les constructions agricoles et viticoles, sauf extension de bâtiments existants,
- Les constructions en sous-sol, sauf si leur conception est de nature à les rendre étanches par rapport à des remontées occasionnelles des eaux souterraines,
- Les constructions de garages en sous-sol sont interdites.

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

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

Dans toute la zone

- La reconstruction des locaux industriels ou agricoles sinistrés dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre,
- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels ou agricoles existants à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les installations classées ou non nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant,
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain

Dans le secteur UCa, une seule construction annexe par lot, à l'exception des piscines et des abris de jardin qui n'excèdent pas une surface de 20(vingt) m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UC : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Les ponts servant d'accès sur l'Aubach doivent avoir une emprise d'au moins 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 4 mètres pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse nouvelles mesurant plus de 70 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 4UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés,

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter,

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants,

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5UC : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement :

- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci devra respecter un minimum de 3 mètres de recul. L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur totale de la construction en limite séparative n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
- Lorsque les constructions sont implantées en limite, la longueur des façades sur l'ensemble des limites ne peut excéder 16 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- En cas de réalisation de maisons jumelées,
- Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté sur limite séparative sur le terrain voisin les constructions peuvent être édifiées sur cette limite séparative latérale et en contiguïté par rapport à la construction voisine,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet

immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,

- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires,
- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,
- Aux établissements et constructions nouvelles destinés au service public ou d'intérêt collectif,
- Aux piscines qui devront être implantées à une distance minimum de 1,50 mètre des limites séparatives à l'exception de l'aménagement des installations existantes non conformes à ce règlement,
- Aux constructions et installations nouvelles le long du ruisseau l'Aubach qui devront être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres minimum des berges du ruisseau.

ARTICLE 8 UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 4 mètres.

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

ARTICLE 9UC : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Disposition générales

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UCa

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie du terrain.

La surface occupée par le bâtiment annexe ne pourra pas dépasser 50 m².

Disposition particulières

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

Les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 10UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

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

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UCa

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Les ouvrages en toiture (chien-assis) ne devront pas excéder 1/3 de la longueur du pan de toiture dans lesquels ils sont implantés.

Dans le secteur UCa

Les constructions seront limitées à deux niveaux habitables. La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 m à l'égout de la toiture. La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures est limitée à +0,75 m du niveau fini de la voie d'accès au terrain.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver la hauteur d'origine,

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

ARTICLE 11UC : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

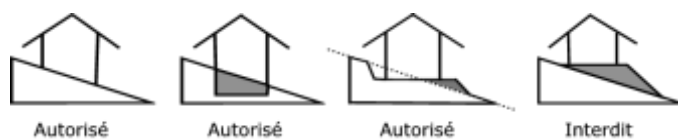
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UCa

REMBLAIS ET DEBLAIS

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

TOITURES

La pente des toitures devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, la pente des toitures peut être différente pour :

- Les volumes secondaires accolés aux constructions principales (vérandas, garages, annexes..) ne sont pas réglementés,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...),
- Les toitures végétalisées,
- Les extensions de bâtiments existants où la pente peut respecter celle du bâtiment d'origine.

Les toitures d'une emprise au sol inférieure à 40m² ne sont pas réglementées.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer au caractère de la rue en tant qu'élément de composition architectural.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- De grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sobre, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale, le tout n'excédant pas 1,20 mètre d'hauteur,
- De gabions ou de murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEURS

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrées) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

Dans le secteur UCa

Aspect des bâtiments

- Les toitures seront à deux pans à 45° ou 52° en terre cuite rouge.
- Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux hydraulique naturelle, en trois couches, posé à la truelle, finition talochée fin ou feutrée, sans adjonction de ciment gris, de teinte sable.
- Les portes d'entrée et de garage seront en bois.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront limitées à une hauteur de 1,80 m.

Elles pourront comporter un mur bahut de hauteur 80 cm maximum, surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive.

Les murs pleins sur rue sont interdits.

Les portes et portillons seront de même hauteur que la clôture et traités dans un aspect simple.

ARTICLE 12UC : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les accès ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

Normes de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation	
– Pour toute surface inférieure à 200 m ² de surface de plancher	1 place/tranche de 50 m ² de surface de plancher
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de surface de plancher	1
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface de plancher(1)	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1)	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	2
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage commercial(1)	
– Par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Stationnement des cycles : toute opération d'habitat ou de bureau portant sur une superficie de plancher supérieure à 300 m² devra comporter un local destiné au stationnement des cycles, d'une surface couverte de 1,5 m² par vélo, pour stationner 3 vélos par tranche de 100 m² de plancher.

Dans le secteur UCa :

Les constructeurs auront l'obligation de réaliser au moins deux emplacements de stationnement contiguës directement accessible depuis la voie publique, de dimension 5x5 m, ou 2,50 m x 10m lorsque les emplacements sont disposés de façon longiligne.

ARTICLE 13UC : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone

30 % au moins des espaces libres, hors aires de stationnement, devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

Dans le secteur UCa

- L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage) compris entre le bâtiment principal et les voies bordant le terrain se fera de plain-pied avec le niveau fini de voirie
Pour les autres parties du terrain, le terrain naturel sera conservé au mieux, et pour éviter d'éventuels effets « taupinière », les aménagements sous forme de talus devront respecter une pente maximale de 10%.
- Le terrain devra être planté d'arbres (feuillus) d'essences locales à raison d'un sujet minimum par tranche de 100m² de sol non bâti.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UC : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15UC : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16UC : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

« La zone UE correspond aux secteurs urbanisés destinés au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif » (Extrait du Rapport de Présentation).

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

ARTICLE 1UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable non visées à l'article 2 à l'exception :

- Des constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif (activités sportives, culturelles, loisirs, ainsi que les équipements scolaires, de santé...),
- Des aires de jeu et de sport ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes à condition d'être liés aux usages de services publics ou d'intérêt collectif,
- Les logements de fonction ou de gardiennage à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations existantes dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain
-

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3UE : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Voirie

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

ARTICLE 4UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Ces eaux usées doivent, en l'absence de réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Non réglementé

ARTICLE 9UE : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11UE : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE 15UE : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE 16UE : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

« La zone UL est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle est affectée principalement à des constructions liées au tourisme local. » (Extrait du Rapport de Présentation)

La zone UL comporte quatre secteurs de zone :

- Un secteur ULa, correspondant aux terrains d'accueil d'activités touristiques à l'est de la commune
- Un secteur ULb, correspondant aux installations hôtellerie à l'entrée nord de la commune.
- Un secteur ULc, correspondant aux terrains de camping au sein du tissu urbanisé.
- Un secteur ULh, correspondant aux activités de restauration de la Huhnelmuhle.

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

ARTICLE 1 UL : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors celles mentionnées à l'article 2UL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

Sont de plus interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour, hors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

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

Dans l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation admise dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- Dans les zones de dangers figurant sur le plan annexe liées à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses, les établissements recevant du public seront autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

De plus, dans les secteurs ULb et ULh

- Les constructions et installations à condition d'être destinées au tourisme, à l'hôtellerie et à la restauration,
- L'extension des activités agricoles existantes.
- Une construction à usage d'habitation et ses annexes à conditions d'être destinée au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'activité est en lien direct avec celle-ci et nécessaire à cette dernière.

De plus, dans le secteur ULc

- Les terrains de camping y compris les habitations légers de loisirs,
- Les équipements collectifs liés au camping.

De plus, dans le secteur ULa

- Les terrains de camping y compris les habitations légers de loisirs,
- Les équipements collectifs liés au camping,
- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Une construction à usage d'habitation et ses annexes à conditions d'être destinée au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'activité est en lien direct avec celle-ci et nécessaire à cette dernière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UL : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Les ponts servant d'accès sur l'Aubach doivent avoir une emprise d'au moins 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimale de 5 mètres pour les voies.

ARTICLE 4 UL : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En secteur ULh : les eaux usées doivent, en l'absence de réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 UL : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Dans toute la zone, à l'exception du secteur ULh

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des voies, chemins et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Les constructions ou installations devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la Rue du Riesling.

Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des pistes cyclables.

Dans le secteur ULh

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies, chemins d'exploitation et places publiques existantes ou en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

ARTICLE 7 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

ARTICLE 8 UL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 UL : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dispositions générales

Dans toute la zone, à l'exception du secteur ULh

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur ULh

Non réglementée

ARTICLE 10 UL : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

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

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver la hauteur d'origine.

ARTICLE 11 UL : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Dans les secteurs ULb et ULh

TOITURES

La pente des toitures devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture peut être différent pour :

- Les volumes secondaires (vérandas, garages,..) qui pourront comporter une pente de toiture plus faible,
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...)
- Les toitures végétalisées,
- Les extensions de bâtiments existants où la pente doit respecter celle du bâtiment d'origine,
- L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

FAÇADES

L'emploi des bardages métalliques est interdit.

POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEURS

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrées) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

En secteur ULc et secteur ULa

CLOTURES

- Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales.

En secteur ULa

- Les clôtures pleines sont interdites,
- La hauteur des remblais en périphérie des constructions destinés à l'habitation sont limités à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant construction,
- Le sol des garages faisant partie des habitations, devront être implantés à une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel,
- La toiture des bâtiments agricoles seront composées de 2 pans sauf dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la toiture peut être constituée d'une couverture à pan unique, d'une pente située entre 15 à 25°. La pente ne doit pas excéder une longueur de 12 mètres. En cas de longueur supérieure la pente sera divisée en 2 parties séparés par un décrochage d'une hauteur de 1 mètre. La longueur maximale d'un bâtiment munie d'une couverture à pan unique est de 60 mètres,
- La hauteur du faitage des constructions destinées à l'habitation devrait être inférieure au faitage des bâtiments agricoles situés sur la même unité foncière,
- Les teintes vives ou blanches sont interdites en façades des constructions.

ARTICLE 12 UL : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation	
– Pour toute surface inférieure à 200 m ² de surface de plancher	1 place /50 m ²
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de SHON	1 place
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1)	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	2
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13 UL : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur ULh

30 % de la surface de la parcelle devra être traité en espaces verts, non imperméabilisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15UL : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16UL : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

« Les limites de la zone UX correspond aux quartiers urbanisés et dédiés à l'implantation des activités économiques » (Extrait du rapport de présentation)

La zone UX comprend cinq secteurs :

- UXa = Parc d'Activités Artisanales Est.
- UXb = Zone d'Activités Intercommunale.
- UXc = Zone d'Activités Intercommunale admettant des commerces.
- UXd = Parc d'Activités Economique Intercommunal du Giessen, correspondant au périmètre de la ZAC approuvée le 24 juillet 2001.
- UXdm = Parc d'Activités Economique Intercommunal du Giessen, correspondant au périmètre de la ZAC approuvée le 24 juillet, 2001, et admettant les activités maraichères.

La zone UX est partiellement couverte par une trame identifiant les secteurs soumis à un risque d'inondation dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors celles mentionnées à l'article 2 UX, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les constructions et installations à usage de commerces, à l'exception du secteur UXc,
- Les terrains de camping,
- Les hôtels,
- Les carrières et les étangs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage dès le premier véhicule,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.
- Sur les terrains couverts par la trame 'zone inondable' sont de plus interdits :
 - Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux
 - Les constructions présentant une forte vulnérabilité (hôpital, prison, EPHAD, crèche...),
 - Les constructions nécessaires à la gestion des centres de secours.

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

Dans l'ensemble de la zone

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par établissement et à condition :
 - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence sur place est indispensable,
 - qu'il n'excède pas une superficie de 100 m² de surface de plancher et soit intégré dans le bâtiment d'activités.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

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

- Les activités de commerce à condition d'être liées à une activité industrielle ou artisanale existante dans la zone.

Dans le secteur UXa

- Les constructions à usage de commerces à condition d'être liées aux activités viticoles.

Dans le secteur UXdm

- Les activités maraichères ainsi que les constructions et installations en rapport avec les activités présentes, hormis les logements de fonctions ou de service.

De plus, sur les terrains couverts par la trame 'zone inondable', les constructions et installations autorisées pourront être soumises à des prescriptions spéciales destinées à prendre en compte le risque inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX : ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans l'ensemble de la zone

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante,

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres,
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express,
- En bordure de la RD 35 (Route des Vins) les accès sont limités à un seul par propriété.

De plus, en secteur UXa

- Aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 10 mètres,
- Le nombre d'accès est limité à deux par parcelle. La distance de séparation de chaque accès sera supérieure à 10 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimale de 6 mètres pour les voies ouvertes à la circulation automobile.

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

Les voies en impasse nouvelles mesurant plus de 70 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions Générales

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXb, UXc, UXd et UXdm

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, lorsque les terrains se situent hors agglomération le long des RD 35 et 81, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la route départementale.

Une distance de recul par rapport aux pistes cyclables et des chemins piétons n'est pas exigée.

En secteurs UXb et UXc

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

En secteurs UXd et UXdm

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale conformément aux indications de recul de construction figurant au plan de règlement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 65 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

Une règle architecturale particulière s'applique de part et d'autre de la voie secondaire Est-Ouest et le long de la rue existante au Nord rue du Sommerberg : 30 % de linéaire de façades doit se caler sur la ligne d'implantation définie au plan du projet d'urbanisme.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux corniches, aux avancées de toits autorisées dans cette emprise pour un maximum de 2 m de débord par rapport au bâtiment principal.

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

Dispositions générales

Dans toute la zone

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée au moins :

- A 3 mètres des limites séparatives,
- A 15 mètres des limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone autorisant les habitations.

De plus, en secteur UXa

- Toute construction ou installation doit être implantée à 5 mètres minimum de la bande verte à créer en limites Est et Nord de la zone.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

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

Dispositions générales

Dans toute la zone, sauf en UX et UXa

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.

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

En secteur UX et UXa

Les bâtiments pourront déroger à la règle ci-dessus à condition de respecter les règles de sécurité.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans à compter de la date du règlement du sinistre.

ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dispositions générales

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXa, UXd et UXdm

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

En secteur UXa

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

En secteurs UXd et UXdm

L'emprise au sol des constructions et des installations ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain et au moins 20 % de la surfaces de la parcelle doit rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré et ceci dans un délai de deux ans à compter de la date du règlement du sinistre.

ARTICLE 10 UX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication, pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

Dispositions générales

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des portails dont la hauteur est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver la hauteur d'origine.

ARTICLE 11 UX : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

En secteur UXa

- Les constructions et installations de toute nature devront présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie,

- Toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausse brique, faux bois, faux marbre est interdite,
- Les revêtements de façade devront être réalisés en matériaux présentant un bon aspect fini (béton, maçonnerie enduite, bardage métallique, bois). L'usage de maçonnerie non enduite est proscrit, y compris pour les clôtures,
- La coloration des bâtiments sera comprise dans les teintes sombres, y compris pour les toitures,
- Pour des éléments de petite dimension, des éléments de modénature ou des éléments signalétique et enseignes, il pourra être fait usage d'autres teintes, y compris vives ; néanmoins celles-ci ne devront pas totaliser une surface supérieure à 5 % des surfaces des façades,
- Les constructions devront comporter des toitures terrasses ou assimilées afin de minimiser l'impact en hauteur des volumes bâties,
- Les toitures munies d'une pente maximale de 12 degrés, supports de capteurs photovoltaïques, sont autorisées,
- Des éléments de toiture tels que sheds, skydomes, verrières, toitures annexes ne répondant pas aux critères définis ci-dessus et ne représentant une surface supérieure à 20 % de la surface totale de l'ensemble de toiture concerné, pourront être acceptés. Les ouvrages techniques situés en toiture seront réalisés ou habillés de matériaux dont l'aspect et les teintes assureront leur intégration au projet architectural de la construction.

CLOTURE

En bordure des voies et places publiques ainsi qu'en façades Est de la zone, au droit de l'écran végétal, les clôtures seront grillagées.

ENSEIGNES

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout des toitures.

En secteurs UXb,UXc, UXd et UXdm

ARCHITECTURE

Les postes de transformation électriques doivent s'intégrer architecturalement aux constructions.

Les coffrets des concessionnaires doivent créer une harmonie paysagère avec l'ensemble portail-clôture.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit.

Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et par la couleur à celui des façades principales.

TOITURES

Les toitures terrasses, modulaires (sheds), courbes ou de toute autre forme, de facture moderne sont autorisées.

Les toitures à deux pans ou en mansarde, d'une pente supérieure à 15 % sont interdites.

Les couvertures en fibrociment ou tuiles sont interdites.

COULEURS

Couleurs de toitures : Les couleurs vives sont interdites.

Couleurs des bâtiments : en dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, les couleurs des constructions seront choisies parmi des teintes grises, bleues ou vertes.

CLOTURES

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent être constituées de grille ou grillage.

Les murs de clôture pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être autorisés de part et d'autre de l'accès à la parcelle sur une longueur maximum de 6 mètres de part et d'autre de cet accès.

ENSEIGNES

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles seront fixées aux bâtiments et ne dépasseront pas la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 12 UX : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation	
– pour toute surface inférieure à 100 m ² de surface de plancher	1
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m ²	1
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface de plancher	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1)	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	2
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage commercial(1)	
– Par tranche de 25 m ² de surface de plancher ²	1
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
- Les plantations existantes, mises en place lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des écrans végétaux devront être réalisés le long des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à une limite de zone d'habitation (UB ou IAU). Les écrans végétaux auront une largeur minimum de 10 mètres, à l'exception des situations où la distance entre la limite de zone et un bâtiment existant est inférieure à 10 mètres.

En secteur UXa

Dans la zone de plantation de 5 mètres en limite Est et de 5 mètres en limite Nord de la zone, il est interdit d'abattre les plantations.

L'implantation d'aires de stockage entre la façade principale de la construction et l'alignement de la voie publique de desserte est interdite.

Les clôtures peuvent être accompagnées, à l'intérieur des parcelles, par la création de haies vives. Les haies présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes d'essences locales. La plantation d'essences résineuses (thuyas,..) ou la création de barrières opaques sont interdites.

En secteurs UXd et UXdm

Prescriptions générales

Les parkings autorisés dans la marge de recul liée à l'autoroute devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnements.

Ne pourront être compris dans les espaces verts :

- L'emprise au sol des bâtiments,
- Les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal,
- Les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur des parcelles,
- Les cours de service,
- Les emplacements pour poste de transformation,
- Plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.

Les espaces verts doivent représenter une surface minimale de 20 % de la surface de chaque unité foncière.

L'ensemble des surfaces non minérales (hors accès, parkings, stockage, bâtiment) devra être traité en espace vert paysager.

Les espaces verts paysagers, hormis ceux qui sont précisés dans les prescriptions particulières ci-après, doivent être plantés d'arbres en cépées ou en baliveaux ramifiés à raison de deux sujets par are regroupés en différents bosquets de 50 m² environ et de gazon rustique.

Les plantations en alignement hormis celles qui seront précisées dans les prescriptions particulières sont proscrites afin de donner un aspect naturel aux espaces paysagers.

Les essences des plantations seront choisies dans la liste figurant en annexe 1 de la zone UX.

Prescriptions particulières

Les plantations doivent être réalisées conformément aux indications figurants sur le plan de règlement.

Les aménagements paysagers en bordure de voirie publique figurant sur les plans de règlement seront constituées de végétaux répertoriés dans la liste figurant en annexe 1 de la zone sauf pour les espaces paysagers singuliers mentionnés au plan du projet d'urbanisme pour certaines limites de profondeur plus importantes et de compositions différentes.

Les fonds de parcelles des unités foncières

Des bandes végétales seront plantées conformément aux indications figurantes sur le plan de règlement. Elles comprendront une emprise de 5 mètres plantée en partie de taillis et de bosquets. Ces bandes végétales peuvent être traversées par une bande de circulation non constructible d'une largeur de 10 mètres au maximum par unité foncière.

Les zones de stockage

Les aires de stockage autorisées doivent être masquées de la voie de desserte par des haies constituées de plantations d'arbres et d'arbustes suffisamment denses pour former un écran

visuel efficace. Les essences végétales seront caractéristiques de celles observées dans le milieu naturel environnant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15UX : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16UX: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 de la zone

LISTE DES VEGETAUX CONSEILLES

GENRE -ESPECE- VARIETE	TAILLE
<p><u>1. Arbres à tige</u></p> <p>Acer pseudo platanus</p> <p>Fraxinus angustifolia « Oxycarpa Flame »</p> <p>Fraxinus excelsior</p> <p>Quercus Robur</p> <p>Tilia platyphyllos</p>	<p>18 – 20</p>
<p><u>2. Cépées et baliveaux</u></p> <p>Acer campestre</p> <p>Alnus glutinosa</p> <p>Carpinus betulus</p> <p>Cornus mas</p> <p>Pranus pudus</p> <p>Salix caprea</p>	<p>Cépées : 14-16</p> <p>Baliveaux : 200 - 250</p>
<p><u>3. petits arbres et arbustes indigènes pour haies</u></p> <p>Cornus sanguineum</p> <p>Sambucus nigra</p> <p>Ilex aquifolium</p> <p>Eonymus europeux</p> <p>Rhamnus frangula</p> <p>Prunus spinoza</p> <p>Sambucus racemosa</p> <p>Rosa canina</p> <p>Ligustrum vulgare</p> <p>Viburnum opulus</p>	<p>60 -80</p>
<p><u>3. arbustes ornementaux</u></p> <p>Spirea x argula</p>	<p>60 – 80</p>

REGLEMENT

Hypericum « Hidcete » Potentilla fruticosa Coronilla emerus Eonymus alatus « Compactus » Caryopteris x cladonensis Viburnum carlcephalum Viburnum x burkwoodi	
<u>4. plantes de couverture</u> Hypericum calycinum Symphoricarpos chenaultii « Hancock » Lonicera nitida « maigrun »	60 – 80

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

« Les **zones 1AU** correspondent à des zones naturelles destinées à être urbanisé. Elles sont dévolues au développement de Scherwiller à vocation principale d'habitat. » (Extrait du Rapport de Présentation)

La zone 1AU comprend 2 sous-secteurs :

- Un secteur 1AUa à l'entrée est de la commune.
- Un secteur 1AUk à Kientzville.

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

ARTICLE 1 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les conditions d'aménagement et d'équipement définies à l'article 2 1AU ou incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Hors celles mentionnées à l'article 2, sont dans tous les cas interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les entrepôts,
- Les activités d'élevage,
- Les activités industrielles,
- Les opérations d'aménagement à usage unique d'activités,
- Les carrières,
- Les étangs et plans d'eau,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisir,
- Les garages collectifs de caravanes quel que soit leur nombre,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour, hors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

ARTICLE 2 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises aux conditions d'aménagement et d'équipement.

- L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone (maximum 20 % de la surface de plancher existante)

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2 - Conditions d'aménagement et d'équipement : l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble, répondant aux conditions particulières suivantes :

- Dans la zone 1AU chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 ha,
- Dans le secteur de zone 1AUa, chaque opération doit porter sur la totalité de la zone,
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains restants,
- En cas de reliquats multiples, chaque reliquat pourra être urbanisé séparément,
- Par ailleurs lorsque le secteur de zone est traversé par une voie publique, l'opération peut alors porter sur l'ensemble des terrains situés d'un côté ou de l'autre de la voie,
- Les terrains issus de l'opération doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone,
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- Le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés.

3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Dans le secteur 1AUK

Dans le secteur de prescriptions particulières figurant au plan de règlement (représenté par les symboles 000) ne sont admis que les bâtiments annexes et les piscines à condition que la surface de plancher totale cumulée n'excède pas 20m².

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve de leur remplacement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.
- Aucune construction ne sera desservie directement à partir de la Rue du Riesling. Les accès aux parcelles constructibles seront effectués à partir de la voirie interne de la zone 1AU.
- Dans le secteur 1AUa, les accès sur la Route Départementale 81 seront regroupés en un accès pour 2 constructions.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise maximale de la chaussée limitée à 5 mètres dans sa partie courante.
- Toutefois, cette emprise de chaussée pourra être portée à 6 mètres maximum en cas de passage de transport en commun.
- Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse nouvelles mesurant plus de 70 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 4 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur

4. Électricité, téléphone, télédistribution

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 1AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement, la façade sur rue de toute construction ou installation doit être implantée : soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 1 mètre.

Dans le secteur 1AUa, le recul des constructions doivent respecter l'alignement des façades des constructions implantées dans la Zone UC contigüe et en bordure de la Route d'Ebersheim.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement :

- A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, tout point de la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres. L'implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur totale de la construction en limite séparative n'excède pas 3 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la longueur des façades sur l'ensemble des limites ne peut excéder 16 mètres.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au-moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,

- En cas de réalisation de maisons jumelées,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires qui peuvent être édifiées à l'alignement ou à une distance au-moins égale à 0.80 mètre de la limite séparative,

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives à l'exception de l'aménagement des installations existantes non conformes à ce règlement.

Les constructions, à l'exception des bâtiments annexes, devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de zone lorsque celle-ci se situe en fond de parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 1AU : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Disposition générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur de zone 1AUk, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 1AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUk

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout principal.

En secteur 1AUk

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout principal.

ARTICLE 11 1AU : ASPECT EXTERIEUR

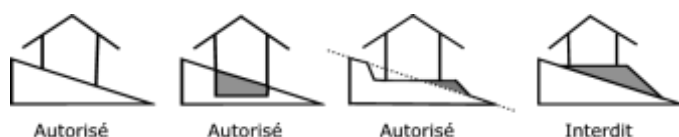
Dispositions générales

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

Dispositions particulières

REMBLAIS ET DEBLAIS

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

TOITURES

La pente des toitures devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, la pente de la toiture peut être différente pour :

- Les volumes secondaires (vérandas, garages,..) qui pourront comporter une pente de toiture plus faible,
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...)
- Les toitures terrasses,
- Les toitures végétalisées.

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques devra être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture. Les capteurs devront être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Dans l'ensemble de la zone, les ouvrages en toiture (chien-assis) ne devront pas excéder 1/3 de la longueur du pan de toiture dans lesquels ils sont implantés.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer au caractère de la rue en tant qu'élément de composition architectural.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- De grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sobre, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, doublés ou non de haie vive en essence locale, le tout n'excédant pas 1,20 mètre d'hauteur.
- De gabions ou de murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

POMPES A CHALEUR ET CLIMATISEURS

Les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées (encastrées) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public,...), ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à la construction).

ARTICLE 12 1AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

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

Les accès ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation	
– pour toute surface inférieure à 200 m ² de surface de plancher	1 place/tranche de 50 m ² de surface de plancher
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de surface de plancher	1
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface de plancher(1)	1
Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons (1)	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 m ² en salle de restaurant ou débit de boissons	2
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage commercial(1)	1
Par tranche de 25 m ² de surface de plancher	
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Stationnement des cycles : toute opération d'habitat ou de bureau portant sur une superficie de plancher supérieure à 300m² devra comporter un local destiné au stationnement des cycles, d'une surface couverte de 1,5m² par vélo, pour stationner 3 vélos par tranche de 100m² de plancher.

ARTICLE 13 1AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

30 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 1AU : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 1AU : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

« Les limites des **zones 1AUX** correspondent à des secteurs zones naturelles à être urbanisées pour des constructions à vocation économique, dans le prolongement des zones UX existantes. »(Extrait du rapport de présentation)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les conditions d'aménagement et d'équipement définies à l'article 2 1AUX ou incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Hors celles mentionnées à l'article 2, sont dans tous les cas interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage agricole ou de commerce,
- Les terrains de camping,
- Les hôtels,
- Les carrières et les étangs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
- L'installation de caravanes, à partir de 1, dès le premier jour, hors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles et de déchets non liés à une activité admise sur le terrain.

ARTICLE 2 1AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises aux conditions d'aménagement et d'équipement :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2- Conditions d'aménagement et d'équipement :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- Les terrains de constructions doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

3- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par établissement et à condition :
 - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence sur place est indispensable,
 - qu'il n'excède pas une superficie de 100 m² de surface de plancher et soit intégré dans le bâtiment d'activités.
- Les constructions à usage de commerces à condition d'être liées aux activités viticoles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AUX : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres et une largeur maximale de 10 mètres.

Le nombre d'accès est limité à deux par parcelle. La distance de séparation de chaque accès sera supérieure à dix mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une emprise minimum de 6 mètres pour les voies ouvertes à la circulation automobile.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse nouvelles mesurant plus de 70 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

ARTICLE 4 1AUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur

4. Électricité, téléphone, télédistribution

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 1AUX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 1AUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

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

Aucune distance de recul par rapport aux pistes cyclables et aux chemins piétons n'est exigée.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.

ARTICLE 7 1AUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée au moins :

- à 5 mètres des limites séparatives,
- à 15 mètres des limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone autorisant de l'habitation.

Toute construction ou installation doit être implantée à 5 mètres minimum de la bande verte à créer située en limites extérieures de la zone.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent être édifiés à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Dispositions générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE 9 1AUX : EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 1AUX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.

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

Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages techniques de très faible emprise tels que paratonnerres, balustrades, tours de fabrications, silos, cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des portails dont la hauteur est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 11 1AUX : ASPECT EXTERIEUR

Disposition générale

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

Dispositions particulières

Les constructions et installations de toute nature devront présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie

Toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausse brique, faux bois, faux marbre est interdite.

Les revêtements de façade devront être réalisés en matériaux présentant un bon aspect fini (béton, maçonnerie enduite, bardage métallique, bois). L'usage de maçonnerie non enduite est proscrit, y compris pour les clôtures.

La coloration des bâtiments sera comprise dans les teintes sombres, y compris pour les toitures.

Pour des éléments de petite dimension, des éléments de modénature ou des éléments signalétique et enseignes, il pourra être fait usage d'autres teintes, y compris vives ; néanmoins celles-ci ne devront pas totaliser une surface supérieure à 5 % des surfaces des façades.

Les constructions devront comporter des toitures terrasses ou assimilées afin de minimiser l'impact en hauteur des volumes bâties.

Les toitures munies d'une pente maximale de 12 degrés, supports de capteurs photovoltaïques, sont autorisées.

Des éléments de toiture tels que sheds, skydomes, verrières, toitures annexes ne répondant pas aux critères définis ci-dessus et ne représentant une surface supérieure à 20 (vingt) % de la surface totale de l'ensemble de toiture concerné, pourront être acceptés. Les ouvrages techniques situés en toiture seront réalisés ou habillés de matériaux dont l'aspect et les teintes assureront leur intégration au projet architectural de la construction.

CLOTURES

En bordure des voies et places publiques ainsi qu'en façades extérieur de la zone, au droit de la bande verte à créer, les clôtures seront grillagées ou ajourées.

ENSEIGNES

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout des toitures.

ARTICLE 12 1AUX : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
– pour toute surface inférieure à 100 m ² de surface de plancher	1
– Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m ²	1
Pour les entrepôts, par tranche de 100m² de surface de plancher(1)	1
Pour les constructions à usage de bureaux ou de services(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1
Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles(1)	
– Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Pour les constructions à usage commercial(1)	
– Par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1
(1) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

ARTICLE 13 1AUX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations mises en place dans le cadre de l'opération d'aménagement doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des écrans végétaux devront être réalisés le long des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à une limite de zone autorisant les habitations (UB ou 1AU). Les écrans végétaux auront une largeur minimum de 10 mètres.

L'implantation d'aires de stockage entre la façade principale de la construction et l'alignement de la voie publique de desserte est interdite.

Les clôtures peuvent être accompagnées, à l'intérieur des parcelles, par la création de haies vives. Les haies présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes d'essences locales. La plantation d'essences résineuses (thuyas,..) ou la création de barrières opaques sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AUX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15 1AUX : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 1AUX : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

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

ARTICLE 1 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites, toutes les Occupations et Utilisations du Sol à l'exception de celles de l'article 2 2AU.

ARTICLE 2 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la destination de ces zones et leur organisation rationnelle,
- Les infrastructures routières et pistes cyclables,
- L'aménagement et l'adaptation des lignes de transport d'énergie électrique existantes,
- La réalisation des opérations à condition d'être prévues en emplacement réservé,
- Les fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AU: ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 2AU: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 2AU: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions et installations devront s'édifier à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 2AU: EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 2AU: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 2AU: ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 2AU: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 2AU: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 2AU:

Non réglementé

ARTICLE 15 2AU : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 2AU : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle possède un secteur de zone Ac. (Extrait du rapport de présentation)

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

ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les constructions de toute nature.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserves de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone,

- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, voies et pistes cyclables, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, puits...) ainsi que les constructions de faible emprise et ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'entretien, au développement et à la modernisation du réseau ferroviaire,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.
- Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les occupations et utilisations du sol admises peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales pour prendre en compte le risque inondation.
- Pour les parcelles localisées dans les périmètres de protection du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan de règlement et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, celles-ci devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 25 août 1980.

De plus, dans toute la zone sauf en Ac,

- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (maximum. 20 % de la surface du plancher existante) des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à la date d'approbation du présent P.L.U,
- Les travaux et installations à condition d'être liés à la gestion du ruissellement des eaux pluviales, ainsi que les ouvrages et installations techniques à condition d'être liés aux activités agricoles,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement.

De plus, en secteur Ac

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Le nombre de logements est limité à un par exploitation et à 200 m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.
 - Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires, photovoltaïque...) sur les bâtiments justifiés par l'exploitation agricole.
 - Les gîtes, camping à la ferme et toute activité touristique en lien avec l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans toute la zone

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- La desserte des éventuelles occupations et utilisations du sol admises dans la zone sera assurée par un accès unique depuis la voirie départementale ou nationale,
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express,

- Pour les parcelles en bordure de la route de Kientzville, l'accès de toute construction implantée sur les parcelles dont l'unité foncière jouxte la route l'accès devrait se faire obligatoirement à partir de cette route.

Voirie

Dans toute la zone

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

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur. Il sera utilisé une fosse étanche à vidange périodique, à l'exception des fosses septiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières et des chemins

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être implantée au moins :

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 81,
- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35,
- à 75 mètres de l'axe de la RN 422,
- à 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies routières,
- à 6 mètres de l'axe des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.

Cas des voies d'eau

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,50 mètre de l'alignement des voies.

- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires qui peuvent s'implanter avec un retrait au-moins égal à 1.50 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial sauf le long de la Route de Kientzville ou les distances figurants dans les dispositions générales sont à respecter.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Le long du ruisseau l'Aubach, toutes les constructions et installations nouvelles devront être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du ruisseau.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires qui peuvent s'implanter en limite ou à un retrait au-moins égal à 1 mètre des limites séparatives,
- Lorsque de par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

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

Pour des raisons de sécurité, il peut être exigé une distance au moins égale à 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

- Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- La hauteur maximale est mesurée verticalement à partir du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage.

La hauteur des habitations est limitée à 7 mètres au faitage.

Toutefois, pour les ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, tours, séchoirs à tabac, etc... la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

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

Les éventuelles clôtures seront composées de grilles d'aspect acier galvanisé ou en matière plastifiée de teinte vert. Des éventuels soubassements en maçonnerie ou en béton seront d'une hauteur maximale de 0,2 mètre.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur des remblais en périphérie des constructions destinées à l'habitation est limitée à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant construction.

Le sol des garages faisant partie des habitations devra être implanté à une hauteur n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

La toiture des bâtiments agricoles sera composée de 2 pans sauf dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques ; dans ce cas la toiture peut être constituée d'une couverture à pan unique, d'une pente située entre 15 à 25°. La pente ne doit pas excéder une longueur de 12 mètres. En cas de longueur supérieure la pente sera divisée en 2 parties séparées par un décrochage d'une hauteur de 1 mètre. La longueur maximale d'un bâtiment munie d'une couverture à pan unique est de 60 mètres.

La hauteur du faitage des constructions destinées à l'habitation devra être inférieure au faitage des bâtiments agricoles situés sur la même unité foncière.

Les teintes vives ou blanches sont interdites en façades des constructions.

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions agricoles, les habitations ainsi que les aires de stationnement seront plantés d'écrans composés d'arbustes et d'arbres haut tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15A : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16A : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique et écologique. (Extrait du rapport de présentation)

La zone N comporte deux secteurs de zone :

- un secteur Nh, correspondant à une construction existante au Tannelkreuz.
- un secteur Nn, correspondant au secteur Natura 2000.

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

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

Dans le périmètre 'de l'arrêté de protection du site biologique du massif de l'Ortenbourg', toute construction et tout affouillement sont interdits à l'exception de ceux rendus nécessaires à la restauration et à l'entretien du château de l'Ortenbourg.

Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les constructions de toute nature.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserves de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nn

- Les installations de faible emprise et les ouvrages techniques liés à ces constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation de la forêt,
- Les aménagements et travaux d'initiative publique à condition d'être nécessaires à la protection contre les crues,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, voies et pistes cyclables, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, puits...) ainsi que les constructions de faible emprise et ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions et installations liées à l'entretien et à la modernisation du réseau ferroviaire,
- Les abris d'animaux nécessaires à l'exploitation agricole et d'une surface maximale de 30 m² et ouverte sur 1 côté,
- Dans les secteurs identifiés comme 'Boisement remarquable à protéger' au plan de règlement, les coupes et abattages d'arbres sous réserve de leur remplacement. Les défrichements sont par contre interdits.

- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.
- Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les occupations et utilisations du sol admises peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales pour prendre en compte le risque inondation.

Dans le secteur Nn

- L'aménagement des abris d'animaux à condition d'être nécessaires aux activités de pâturage des animaux et d'être d'une surface inférieure à 30 m² et ouverte sur 1 côté.

De plus, dans le secteur Nh

- L'aménagement, la transformation ou l'extension mesurée (dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute) des constructions existante,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- L'aménagement des châteaux et ponts existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE

Dans toute la zone

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Est interdit tout nouvel accès à l'A35.

Voirie

Dans toute la zone

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

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

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

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, en l'absence de réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

3. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur

4. Électricité, téléphone, télédistribution, gaz

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédistribution ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas des voies et emprises de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 81,
- 6 mètres de l'axe des voies publiques, des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation,
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35,
- 75 mètres de l'axe de la RD 1422.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt publics tels que postes de transformation électrique peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,50 mètre de l'alignement des voies,
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires.

Cas des voies d'eau

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Cette disposition ne concerne pas la reconstruction à l'identique des bâtiments existants qui peuvent s'implanter selon la ligne d'implantation d'origine.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Dispositions particulières

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que postes de transformation électrique peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations ferroviaires.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, le bâtiment reconstruit dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre peut conserver son implantation d'origine.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

- Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc....

Dispositions générales

Les extensions des bâtiments existants doivent être inférieures ou égales à la hauteur des bâtiments existants.

En cas d'absence des constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone

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

En secteur Nh

La pente des toitures ainsi que les matériaux employés en façade ou en couverture seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

En secteur N et Nn

Les façades des abris à animaux seront revêtues d'un bardage en bois ou d'aspect bois et les couvertures seront de teinte rouge.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions ainsi que les aires de stationnement seront plantés d'écrans composés d'arbustes et d'arbres haut tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 15N : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16N : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

GLOSSAIRE

DEFINITIONS

<i>Mot ou expression</i>	<i>Définition</i>	<i>Article du règlement</i>
Affouillements et exhaussements du sol	<p>Creusement et surélévation de terrain,</p> <p>Ils sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.</p> <p>Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.</p>	1, 2
Aires de stationnement	Parcs de stationnement publics ou privés	1, 2
Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	<p><i>(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité)</i></p> <p>Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 40 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine. Par exemple : un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38° pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente.</p> <p>Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.</p>	6, 7, 9, 10, 11
Alignement	Limite entre le domaine public et la propriété privée.	6
Bâtiment annexe	<p>(en zones UA , UB, UC, 1AU1 et 2AU1) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions ou a vocation à être habitable, il est considéré comme un bâtiment principal.</p>	6, 7, 10, 11
Clôture	<p>Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.</p> <p>Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis,</p>	10, 11

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
	<p>clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.</p> <p>Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.</p>	
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)	Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.	14
Constructions	<p>Tous travaux, ouvrages ou installations (*) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable.</p> <p>Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.</p>	
Construction isolée	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,)	1, 2
Contiguïté	<p>Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.</p> <p>Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.</p>	
Emprise au sol	Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces occupées.	9
Extension mesurée	Extension de la surface de plancher d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la Surface de plancher initiale de celle-ci (20 % maximum).	1, 2
Foyer d'hébergement	Un foyer d'hébergement est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs	

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)	<p>Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations.</p> <p>Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle.</p> <p>Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme.</p> <p>Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée pénalement, conformément à l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	1,2
Terrain	<p>Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.</p> <p>Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.</p>	

(*) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.