

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

UTTENHEIM

RÈGLEMENT

Elaboration le: 13/05/2008

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
APPROBATION**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 25 janvier 2016**

**A Uttenheim
25 janvier 2016**



Le Maire

Christian HUCK

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

COMMUNE DE

U T T E N H E I M

REGLEMENT

**TITRE I: DISPOSITIONS
GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 151-8, L 151-9 et L 151-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 1: Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de UTTENHEIM.

Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1 - Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).
- 2 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordres publics du R.N.U. :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-4 : conservation/ mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-27 : aspect extérieur/ caractère ou intérêt des lieux avoisinants...
- 3 - Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

Article 3: Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, naturelles et agricoles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont:

- La zone Ua
- La zone Ub

Les zones à urbaniser ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Les zones AU et notamment :

- la zone IAU
- la zone IIAUa et IIAUb

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :

- La zone Aa
- La zone Ab
- La zone Ac
- La zone Ad
- La zone Ae

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont :

- La zone N
- La zone Ni
- La zone NI
- La zone Np

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- des emplacements réservés mentionnés au plan de zonage auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant

Les diverses règles applicables à l'ensemble du territoire, et plus particulièrement en zone urbaine, s'appliquent également et de la même manière aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Article 4: Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 5: Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

A UTTENHEIM, le Plan Local d'Urbanisme autorise, dans un délai de 3 ans, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

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

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



Pour rappel, un « **Schlupf** » est un espace libre compris entre deux murs séparatifs sur la ligne de partage de deux fonds et sa largeur totale varie jusqu'à 0.80m maximum. Historiquement, le « Schlupf » fut conçu pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères. Il permet aussi, par le vide entre maisons de maintenir un tampon neutre assurant la circulation d'air nécessaire à la salubrité des murs. Ce type d'implantation est encore autorisé aujourd'hui pour permettre le cas échéant une meilleure intégration de la construction dans son environnement.



Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe au titre du présent règlement tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation, tel que remise, garage, abri de jardin, ... d'une surface de plancher inférieure ou égale à 35 (trente-cinq) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale maximale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un bâtiment principal.

**TITRE II: DISPOSITION
APPLICABLE AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE I: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone urbaine correspondant au développement traditionnel de la structure bâtie d'UTTENHEIM. La capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage d'habitation, d'activité agricole, artisanale, commerciale, de bureaux et de services ainsi que leurs dépendances.

La zone Ua correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle.

Section I - Nature d'occupation et d'utilisation du sol

Article Ua 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics sont admises, à l'exception, de celles citées ci-dessous:

- 1.1** Les activités, constructions et installations de nature :
 - à entraîner et créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation,
 - à porter atteinte au caractère architectural et urbain du centre ancien.

- 1.2** Toute construction et installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.

- 1.3** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs, les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - les installations et locaux liés à une activité à risque, à l'exception des dépôts d'hydrocarbures ou produits dangereux lié à des garages, à des stations-services ou à des chaufferies d'immeubles,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création ou l'extension d'étangs,
 - les campings, les caravanages, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, à l'exception du camping à la ferme,
 - les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagement qui leur sont liés, admis par le présent règlement.

- 1.4** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- 1.5** Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage ou terrains cultivés à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme reportés sur le plan de zonage, sauf celles visées à l'article 2.

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les secteurs classés en zone Ua et concernés **par la zone de risque d'inondation de la Scheer** sont inconstructibles excepté sous réserve du respect de certaines conditions:
- Ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets, ne pas en provoquer de nouveaux et ne pas augmenter la population exposée au risque
 - En dessous de la cote de référence des plus hautes eaux (Cf. Carte des zones inondables en annexe du présent règlement), augmentée de 50 cm, la construction de locaux habitables et aménageables est interdite ainsi que l'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'attaque de l'eau.
- 2.2** Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition : qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ; qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir, en particulier pour le patrimoine architectural remarquable (maisons à colombage, corps de ferme...). Pour des motifs de respect du patrimoine avec l'environnement bâti de proximité préexistant, la reconstruction à l'identique pourra être imposée en respectant l'implantation et la volumétrie initiale, sous réserve que la construction préexistante respecte les articles **Ua 7** et suivant du présent règlement.

1 Section II – Condition d'occupation des sols

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

3.1 Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation automobile, en particulier l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès notamment les piétons. 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 long de la RD213 (rue principale et rue de Westhouse), de la RD613 (rue de Matzenheim) : les accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Une emprise minimum est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à savoir :

- 4 (quatre) mètres lorsqu'elle ne dessert pas plus de 3 logements et n'a pas la possibilité d'en desservir plus
- 6 (six) mètres lorsque la voie dessert 4 logements et plus.

Par tranche de 30 (trente) mètres linéaires donnant sur la voie, les aires de stationnement et les garages ne pourront pas être desservis par plus d'un seul accès sur **chaque** voie publique **desservant les terrains**, avec une emprise comprise entre 4 (quatre) et 7 (sept) mètres. Ces accès devront comporter un plan horizontal sur une profondeur minimum de 5 (cinq) mètres à compter de l'alignement. De plus, par mesure de sécurité et en raison du trafic les box et garages directement accessibles depuis la voie publique sont interdits.

Linéaire en mètres sur la voie publique	Nombre d'accès autorisé
. parcelle de 0 à 30 mètres de linéaire continu* sur la voie publique	1 seul accès sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres
Parcelle mètres de 30 à 60 mètres de linéaire continu* sur la voie publique	. 2 accès seront autorisés sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres
. parcelle de 60 mètres à 90 mètres de linéaire continu* sur la voie publique	. 3 accès seront autorisés sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres

*** dans le cas où une unité foncière est desservie par plusieurs voies non contiguës au droit de cette parcelle, les accès sur chacune d'elles seront à considérer séparément.**

Voies privées : toute voie privée nouvelle destinée à la circulation routière devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assure et de l'intensité du trafic.

Une emprise minimum est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à **savoir** :

- 4 (quatre) mètres lorsqu'elle ne dessert pas plus de 3 logements et n'a pas la possibilité d'en desservir plus
- 6 (six) mètres lorsque la voie dessert 4 logements ou plus

Voies en impasse : Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. De manière générale, il sera tout mis en œuvre pour éviter ce type de voie favorisant l'automobile et consommant une grande part d'espace.

3.2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les parcelles concernées seront considérées comme inconstructibles.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.4 Electricité, gaz et télécommunication

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie en développement.

Article Ua 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1 Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du plan de zonage, les façades des constructions **principales** donnant sur la rue, **ou au minimum 60% (soixante pour cent) de leur linéaire en cas de décrochements de façade**, devront être implantées soit :

à l'alignement des voies,
suivant la ligne des constructions voisines existantes,
en cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers,
en retrait de la voie avec un recul maximum de 3 (trois) mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments annexes.

6.2 Par exception :

lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique, les dispositions s'appliquent alors en bordure d'au moins une des voies, qui sera en règle générale la plus importante, soit celle où l'ordre de construction est prédominant des retraits peuvent être autorisés pour des motifs architecturaux.

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

7.1 Sur une bande de 30 mètres à partir de la voie, les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres. Dans ce cas, les constructions devront pouvoir s'organiser autour d'une cour commune dont les dimensions minimales permettent d'inscrire un rectangle de 10 X 15 mètres.
- Selon le principe du Schlupf, lorsqu'un bâtiment est déjà implanté de cette manière sur le fonds voisin, en respectant les dispositions suivantes :
 - o En cas de reconstruction ou extension d'une construction existante, les caractéristiques du Schlupf devront être conservées.
 - o En cas de construction nouvelle, celle-ci devra s'implanter à une distance de la limite séparative égale à la distance minimale existant entre le bâtiment voisin et la limite séparative.

7.2 Au-delà des 30 (trente) mètres, 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 (trois) mètres, excepté les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout. En cas d'une construction existante ne respectant pas ces règles d'implantation, son extension pourra s'effectuer en prolongement du volume bâti, sans aggraver les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de **l'article Ua5** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 Afin de préserver les constructions traditionnelles d'UTTENHEIM, la reconstruction ou la réhabilitation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées aux alinéas ci-dessus est autorisée, sous réserve que le gabarit et l'implantation restent inchangés ou soient améliorés en regard des alinéas ci-dessus.

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

Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments annexes devront être implantés conformément à la typologie locale. Ils devront s'organiser autour d'une cour commune conformément aux dispositions définies à l'article 7 sauf si l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas.

Les bâtiments situés sur une unité foncière appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Toutefois, une distance entre deux bâtiments non contigus de 4 (quatre) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et lutte contre l'incendie.

Article Ua 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des règles **Ua 6, 7, 8 et 12**.

La réalisation d'une emprise au sol de plus de 250 m² d'un seul tenant est interdite pour les constructions nouvelles à usage d'habitation afin de ne pas dénaturer le tissu urbain et d'être en harmonie avec la typologie architecturale et urbaine d'UTTENHEIM.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles aménagés. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 m. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé.

10.2 La hauteur* maximale des constructions est fixée à 6.50 mètres à la gouttière et à 12 (douze) mètres au faîte du toit, par rapport au niveau du terrain naturel*, à l'exception des extensions de bâtiments agricoles existants situés au-delà des 30 mètres à partir de la voie où la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à la gouttière et 12 mètres au faîte.

* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau fini de la voie au droit de la construction à édifier au faîte de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

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

10.3 Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements et bâtiments publics.

10.4 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone constituée d'anciens corps de ferme aux cours communes centrales. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du village est interdite.

Les remblais accompagnant les terrasses et les rez-de-chaussée surélevés ne sont pas autorisés (type butte).

Le permis de démolir peut être refusé si le bâtiment présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Risque d'inondation :

Dans les zones présentant des risques d'inondation ou de remontée de la nappe phréatique liée à la Scheer, les constructions autorisées devront présenter une conception adaptée à ce risque.

11.2 Façades

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

En façade principale des bâtiments d'habitation définissant l'alignement conformément à l'article 6.1, les volets et portes de garage roulants ou coulissants sont interdits sauf dans le cas suivant:

Les façades principales des habitations neuves comporteront obligatoirement des volets battants. Les volets roulants peuvent être acceptés à condition d'être doublés de volets battants.

11.3 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

D'une manière générale n'est pas autorisé l'emploi de matériaux qui par leur aspect ou par leur couleur ne s'harmonisent pas avec les constructions environnantes.

11.4 Toitures

Sur une bande de 30 mètres à partir de la voie, la ligne de faîtage de la toiture principale des constructions doit être perpendiculaire à la rue ou parallèle à la limite séparative latérale la plus proche, à l'exception des constructions situées en retrait de la voie en fond de la cour définie à l'article 7.1, dont la ligne de faîtage sera approximativement perpendiculaire (plus ou moins 10°) à une limite séparative latérale, ou perpendiculaire au faîtage de la construction située en première ligne si elle existe.

Les corps principaux d'habitation ou d'activités devront présenter une toiture à 2 pans égaux. avec une pente de 45° minimum. Leur couverture devra être constituée par des tuiles d'aspect terre cuite allant du rouge au brun.

Toutefois, pourront être autorisées dans les cas suivants les toitures-terrasses, ainsi que des toitures avec une pente et une couverture différentes sous réserve qu'elles présentent une teinte et un aspect général similaires à ceux de la toiture du corps principal d'habitation :

- Pour les extensions ou agrandissements d'un bâtiment existant, sous réserve que leur toiture ne dépasse pas la hauteur de l'égout de toiture du corps principal d'habitation, augmentée de 1m maximum et sous réserve qu'elles ne soient pas directement visibles de la voie publique
- pour les bâtiments annexes.

Les toitures en tôle ou en fibre-ciment ondulées et couvertures assimilées sont interdites.

Le type de lucarne autorisée sur les toitures des corps principaux d'habitation ou d'activité est la lucarne en bâtière, la lucarne rampante et la lucarne à croupe. Les ouvertures des lucarnes seront réalisées au droit des fenêtres du dernier niveau et seront alignées sur une seule rangée.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans les combles non aménageables, sous réserve que leur dimension unitaire extérieure vue soit inférieure à 0.30m² et que leur surface totale n'excède pas 2% de la surface réelle du pan de toiture sur lequel elles sont implantées.

Constructions et Installations Nécessaires Au Service Public ou d'Intérêt Collectif :

Les règles concernant les toitures énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas

Les antennes paraboliques sont interdites en façades du bâti sur rue. Leur superficie ne doit pas dépasser 1m². Si elles sont installées au sol, elles doivent prendre ancrage dans les cours ou jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie, c'est-à-dire non visible du domaine public.

11.5 Clôtures

Les clôtures sur rue, seront réalisées sous la forme d'un mur plein d'une hauteur minimum de 0.60 mètre, et pourront être surmontées d'une palissade ou d'un grillage fin. La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Excepté dans le cas d'une construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmoniserait avec celui des porches traditionnels existants à proximité ou d'une reconstruction à l'identique de murs ou de portails anciens. Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences variées.

Les clôtures seront réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Toutefois, selon les cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture pourront être adaptés à la configuration des lieux.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

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

Article Ua 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-après-:

TYPE D'OCCUPATIO DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<ul style="list-style-type: none"> • Logements (résidents et visiteurs) <p>Logements collectifs</p> <p>Soit pour exemple,</p> <ul style="list-style-type: none"> . Logements collectifs de 0 à 50 m² de SP . Logements collectifs : de 50 à 100 m² de SP . Logements collectifs : de 100 à 150 m² de SP <p>Logement individuel</p>	<p>1 par tranche de 50m² de SP</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">3</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux <p>. par tranche de 100m² de surface de plancher pour les employés et visiteurs</p>	4

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

<ul style="list-style-type: none"> • Commerces (vente + réserve) . de 0 à 100 m² de surface . au-delà de 100m² 	<p>4</p> <p>3 par tranche de 100m² de SP</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Equipement d'enseignement . nombre de place par classe construite (primaire et maternelle) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements . centre culturel/ salle de réunion (pour 5 places) . hôtel/ logement foyer (pour 10 chambres) . établissements hospitaliers (pour 1 lit) . restaurant (pour 10 sièges) . cinéma, théâtre, salle de spectacle (pour 10 sièges) . station-service (par poste de lavage ou de graissage) 	<p>1</p> <p>5</p> <p>2</p> <p>5</p> <p>1</p> <p>3</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles . pour 3 emplois 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements exceptionnels . les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 	

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées afin d'assurer la mise en valeur de ces espaces.

Sur une bande de 30 mètres à partir de la voie et dans le cas de construction nouvelle, à l'exception des constructions nécessaires aux exploitations agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 20% au moins de superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagement paysager perméable, tels que gazons, plantations en pleine terre ou espaces réservés aux piétons et aux jeux pour enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 20% du terrain, la moitié au plus de cette surface pourra recevoir d'autres affectations à condition d'être plantée d'arbres constitués d'essences locales et d'être traitée en surface perméable.

Au-delà de 30 mètres de la voie publique, le coefficient devra être porté à 30%, excepté dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants où il peut être ramené à 15% sauf si l'exiguïté des parcelles et le besoin d'aires de manœuvre des engins agricoles liés ne le permettent pas auquel cas l'obligation de mise en valeur des espaces libres ne s'applique qu'aux surfaces restantes, déduction faite des surfaces dédiées auxdites aires de manœuvre..

Section III. - Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementée.

Article Ua 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

CHAPITRE II

ZONE Ub

La zone Ub correspond à des zones d'extension récentes du village réservées aux constructions à usage d'habitation.

Les secteurs concernés par la **zone de risque d'inondation de la Scheer**, notés au Plan de zonage, sont soumis à des mesures précises décrites ci-dessous.

Section I – Nature d'occupation et d'utilisation du sol

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, notamment les installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux publics sont admises, à l'exception, de celles citées ci-dessous :

- 1.1** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner et créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2** Toute construction et installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus dans le PLU, ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.
- 1.3** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.4** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - les installations et locaux liés à une activité à risque, à l'exception des dépôts d'hydrocarbures ou produits dangereux liés à des garages, stations-services ou chaufferies d'immeubles,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création ou l'extension d'étangs,
 - les campings, les caravanages, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées,
 - les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagement qui leur sont liés, admis par le présent règlement
- 1.5** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- 1.6** Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage ou terrains cultivés à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage, sauf celles visées à l'article 3.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les secteurs classés en zone Ub et concernés par la zone de risque d'inondation de la Scheer sont inconstructibles excepté sous réserve du respect de certaines conditions :
- Ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets, ne pas en provoquer de nouveaux et ne pas augmenter la population exposée au risque ;
 - En dessous de la cote de référence des plus hautes eaux (Cf. Carte des zones inondables en annexe du présent règlement), augmentée de 50 cm, la construction de locaux habitables et aménageables est interdite ainsi que l'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'attaque de l'eau.
- 2.2** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des **articles Ub 3 à Ub 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5** Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement seront acceptées à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Section II- Condition d'occupation des sols

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

3.1 Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation automobile, en particulier l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé 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.

Principalement le long de la RD213 (rue principale et rue de Westhouse), de la RD613 (rue de Matzenheim) : les accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Une emprise minimum est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à savoir :

- 4 (quatre) mètres lorsqu'elle ne dessert pas plus de 3 logements et n'a pas la possibilité d'en desservir plus
- 6 (six) mètres lorsque la voie dessert 4 logements et plus.

Par tranche de 30 (trente) mètres linéaires donnant sur la voie, les aires de stationnement et les garages ne pourront pas être desservis par plus d'un seul accès sur la voie publique avec une emprise comprise entre 4 (quatre) et 7 (sept) mètres. Ces accès devront comporter un plan horizontal sur une profondeur minimum de 5 (cinq) mètres à compter de l'alignement. De plus, par mesure de sécurité et en raison du trafic les box et garages directement accessibles depuis la voie publique sont interdits.

Linéaire en mètres sur la voie publique	Nombre d'accès autorisé
. parcelle de 0 à 30 mètres sur la voie publique	1 seul accès sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres
. parcelle jusqu'à 60 mètres sur la voie publique	. 2 accès seront autorisés sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres
. parcelle de 60 mètres à go mètres sur la voie publique	. 3 accès seront autorisés sur la voie publique avec une emprise de 4 à 7 mètres

Voies orivées : toute voie privée nouvelle destinée à la circulation routière devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assure et de l'intensité du trafic.

Une emprise minimum est exigée pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à savoir :

- 4 (quatre) mètres lorsqu'elle ne dessert pas plus de 3 logements et n'a pas la possibilité d'en desservir plus
- 6 (six) mètres lorsque la voie dessert 4 logements ou plus

Voies en impasse : Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

De manière générale il sera tout mis en œuvre pour éviter au maximum ce type de voie favorisant l'automobile et consommant une grande part d'espace. Ces voies en impasse ne pourront en aucun cas excéder 75 mètres de long.

3.2 Accès:

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

La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les parcelles concernées seront considérées comme inconstructibles.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

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

4.4 Electricité, gaz et télécommunication :

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie en développement.

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée soit :

- à l'alignement
- entre les 2 lignes d'implantation des constructions voisines
- si pas de construction voisine existante, à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments annexes, ni aux postes de transformation électrique préfabriqués qui peuvent, par exception, s'implanter différemment dans le souci d'une meilleure intégration de la construction dans le contexte bâti existant.

Cours d'eau : sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres à compter des berges.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale :

- lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment,
- dans le cas de maisons jumelées ou accolées (2 maximum d'un seul tenant) sur une profondeur maximum de 20 (vingt) mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article Ub6 ci-dessus, dans le cas où il s'agit d'une dépendance attenante au volume principal ou d'un bâtiment annexe, et sous réserve que sa hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 3 mètres au droit de la limite.

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de **l'article Ub 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

- 7.3 Au-delà des 20 (vingt) mètres, 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 (trois) mètres, excepté les constructions d'une hauteur inférieure à 3 (trois) mètres hors tout. Dans le cas où une construction existante ne respecte pas ces règles d'implantation, son extension pourra s'effectuer au maximum en prolongement du volume bâti sous réserve qu'elle n'aggrave pas les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et implantations situées sur une unité foncière appartenant au même propriétaire ou sur deux terrains liés par un acte authentique doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus de 4 (quatre) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **Ub 6, 7, 8, 12 et 13**.

La réalisation d'une emprise au sol de plus de 250m² d'un seul tenant est interdite pour les constructions nouvelles à usage d'habitation afin de ne pas dénaturer le tissu urbain et d'être en harmonie avec la typologie architecturale et urbaine d'UTTENHEIM.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles aménageables. Les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée ne sont pas compris comme un niveau.

10.2 La hauteur maximale* des constructions est fixée à 6.50 mètres à la gouttière et à 12 mètres au faite du toit, par rapport au niveau du terrain naturel*.

* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau fini de la voie au droit de la construction à édifier au faitage de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

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

10.3 Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements et bâtiments publics.

10.4 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone.

Remblais:

Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 15%.

Risque d'inondation :

Dans les zones présentant des risques d'inondation ou de remontée de la nappe phréatique liée à la Scheer, les constructions autorisées devront présenter une conception adaptée à ce risque.

11.2 Façades

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

11.3 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

11.4 Toitures

Corps principal d'habitation ou d'activités :

La couverture de ces bâtiments devra être constituée par des tuiles qui s'harmonisent avec l'environnement bâti existant. La pente des toitures devra être supérieure à 40°.

Toutefois, pourront être autorisées dans les cas suivants les toitures-terrasses, ainsi que des toitures avec une pente et une couverture différentes, sous réserve qu'elles présentent une teinte et un aspect général s'harmonisant avec ceux de la toiture du corps principal d'habitation :

- Pour les extensions ou agrandissements d'un bâtiment existant, d'une surface de plancher maximale de 70m²), sous réserve que leur toiture ne dépasse pas la hauteur de l'éégout de toiture du corps principal d'habitation, augmentée de 1m maximum
- pour les bâtiments annexes.

Les toitures en tôle ou en fibre-ciment ondulées et couvertures assimilées sont interdites.

Antennes paraboliques :

Si elles sont installées au sol, elles doivent prendre ancrage dans les cours ou jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie, c'est-à-dire non visible du domaine public.

Constructions et Installations Nécessaires Au Service Public ou d'Intérêt Collectif :

Les règles concernant les toitures énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas.

11.5 Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Elles devront être constituées soit :

- d'un muret de 0.60 mètres de hauteur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie sobre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres,
- d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

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

Les clôtures dites végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences variées.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-après :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<ul style="list-style-type: none"> • Logements (résidents et visiteurs) <p>Logements collectifs</p> <p>Soit pour exemple,</p> <ul style="list-style-type: none"> . Logements collectifs de 0 à 50 m² de SP . Logements collectifs : de 50 à 100 m² de SP . Logements collectifs : de 100 à 150 m² de SP <p>Logement individuel</p>	<p>1 par tranche de 50m² de SP</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">3</p>

-le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux par tranche de 100m2 de surface de plancher pour les employés et visiteurs 	4
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces (vente + réserve) . de 0 à 100 m2 de surface . au-delà de 100m2 	4 3 par tranche de 100m2 de SP
<ul style="list-style-type: none"> • Equipement d'enseignement nombre de place par classe construite (primaire et maternelle) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements . centre culturel/ salle de réunion (pour 5 places) 1 . hôtel/ logement foyer (pour 10 chambres) 5 . établissements hospitaliers (pour 1 lit) 2 . restaurant (pour 10 sièges) 5 . cinéma, théâtre, salle de spectacle (pour 10 sièges) 1 . station-service (par poste de lavage ou de graissage) 3 	
<ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles . pour 3 emplois 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements exceptionnels . les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 	

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Toutefois, pour les maisons individuelles, les emplacements extérieurs devront être réalisés sur un plan horizontal (avec une pente maximale de 5 %) et être directement accessibles depuis la voie publique.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées afin d'assurer la mise en valeur de ces espaces.

Dans le cas de construction nouvelle, à l'exception des constructions nécessaires aux exploitations agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagement paysager perméable, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Lorsque l'exiguïté des parcelles ne permet pas l'aménagement paysager de 30% du terrain, tel que défini ci-dessus, la moitié au plus de cette surface pourra recevoir d'autres affectations à condition d'être plantée d'arbres constitués d'essences locales et d'être traitée en surface perméable. Les plantations à essence locale seront privilégiées.

Section III. - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **Ub 3 à Ub 13** ci-dessus.

TITRE III :
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER (AU)

RAPPELS:

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les zones AU sont des zones peu ou non desservies par des équipements.

Ces zones sont destinées à une urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions à usage d'habitations, d'activité, de commerce, de bureaux, de services ainsi que leurs dépendances.

Au sein même de la zone AU, on distingue les **zones appelées IAU et IIAU**.

La première est une zone ouverte à l'urbanisation tandis que la seconde est une réserve dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et au document <<Orientations d'aménagement >>.

Section 1 - Nature d'occupation et d'utilisation du sol

Article IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions isolées à l'exception de celles incluses dans une opération d'aménagement ;
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux à l'exception de toutes activités commerciales adaptées (au niveau nuisances) à la vie de quartier (boulangerie, coiffeur, pharmacie, auto-école...);
- les constructions à usage agricole;
- les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, ainsi que de véhicules ;
- les carrières ;
- les parcs d'attractions, à l'exception des réalisations d'intérêt général et ayant un caractère public;
- la création ou l'extension d'étangs;
- les campings, les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, à l'exception du stationnement lié à une habitation;
- les installations sportives à l'exception d'équipements publics ou celles liées à une habitation;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements qui leurs sont liés, admis par le présent règlement.

Article IAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions de l'urbanisation

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions suivantes :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer la présente zone en zone urbaine ;
 - soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.);
 - soit de la réalisation d'un lotissement ;
 - soit enfin la réalisation d'une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la présente zone.
- 2.1.2 La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.1.3 Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 2.1.4 Les réseaux créés à l'occasion du projet doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 2.1.5 La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants ou prévus devront respecter les principes de desserte fixés au document « Orientations d'aménagement ».
- 2.1.6 Le strict respect des périmètres de réciprocité en vigueur devra être assuré suivant les principes d'aménagement fixés au document « Orientations d'aménagement ».
- 2.2 Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :**
- .Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient intégrées dans le volume principal de l'habitation;
 - .Le stationnement lié à une habitation ;
 - .Les équipements publics communaux et intercommunaux à caractère éducatif, sportif, culturel et socioculturel ;
 - .Les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées ;
 - .L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

Section III – Conditions d'occupation des sols

Article IAU 3 : Accès et voirie

Accès automobile :

Pour être urbanisable, les présentes zones devront être accessibles à partir des voies publiques, avec des accès conçus dans le souci de la sécurité publique et dans le respect de l'intégration paysagère. Cet accès peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers.

Voirie :

Toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier, de la nature et de l'intensité du trafic avec une emprise minimum de 6 (six) mètres.

La sécurité des usagers, des riverains et des personnes à mobilité réduite 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.

Article IAU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (le rejet au réseau public d'assainissement est établi selon les dispositions de la MISE 67, dans un maxima de 20 litres/ seconde par hectare).

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les terrains concernés seront considérés comme inconstructibles.

4.3 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toitures et terrasses ne seront pas admises au réseau public d'assainissement. Elles feront l'objet d'une gestion à la parcelle au travers d'une installation de type tranchée drainante dans la limite de la capacité du sol en place.

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

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

4.4 Electricité, gaz et télécommunication :

Les réseaux et branchements électriques, de gaz et de télécommunication seront souterrains dans les zones équipées ou toute nouvelle voie.

Article IAU 5 : Caractéristiques des terrains

L'opération ne devra provoquer aucun terrain délaissé, inaccessible ou inconstructible.

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

Sauf indications contraires portées au Plan de zonage ou règlement de l'opération d'aménagement de zone, les constructions, devront s'implanter soit :

- A l'alignement des voies ;
- Entre 5 (cinq) mètres minimum et 10 (dix) mètres maximum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et des chemins ruraux et d'exploitation ;
- En cas de décrochement entre deux bâtiments, la construction pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique...

Cette règle ne s'applique qu'au volume principal, abstraction faite de tous débords de toiture, balcon, escalier ou descente de garage.

Article IAU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions précisées au règlement de l'opération d'aménagement, les constructions, à l'exception des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, devront s'implanter comme suit :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, abstraction faite des débords de toiture, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être ou moins égale à 3 (trois) mètres si la longueur projetée du bâtiment sur limite parcellaire n'excède pas 15 (quinze) mètres et 6 (six) mètres dans les autres cas de figure.
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives dans le cas de maisons jumelées ou accolées (2 maximum d'un seul tenant), ceci sur une profondeur maximum de 20 (vingt) mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article IAU 6 ci-dessus. En fond de parcelle, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > h/2$). sans pouvoir être inférieur à 3 (trois) mètres, excepté les constructions inférieures à 3,50 mètres hors tout.

Toutefois, les bâtiments annexes implantés en limite ne devront pas excéder la hauteur de 3 mètres à la gouttière au droit de cette limite et par rapport au terrain naturel.

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

Les bâtiments situés sur une unité foncière appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Toutefois, une distance entre deux bâtiments non contigus de 4 (quatre) mètres minimum peut être imposée pour garantir un accès nécessaire et suffisant aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article IAU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article IAU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisée par le présent règlement de zone sera limitée comme suit:

la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à la gouttière et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel*.

* La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau fini de la voie au droit de la construction à édifier au faîtage de la toiture. Et, la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du niveau fini de la voie ou à la base de l'acrotère.

seul un niveau habitable est autorisé sous combles

Article IAU 11 : Aspect extérieur

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.

Clôtures :

S'il y a clôtures, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré. La hauteur ne pouvant excéder 1.80 mètres pour les haies vives et 1.30 pour les clôtures.

Remblais:

Les remblais en butte sont interdits. Toutefois, des remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 15%.

Toitures :

Les constructions sur rue devront présenter une toiture à 2 pans égaux, la ligne de faitage de la toiture doit être perpendiculaire à la rue ou approximativement parallèle (plus ou moins 10°) à la limite séparative latérale la plus proche.

La couverture des volumes principaux de tous les bâtiments devra être constituée par des tuiles d'aspect terre cuite allant du rouge au brun. La pente des toitures devra être de 45° minimum.

Clôtures :

Les clôtures le long des vies publiques devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Article IAU 12 : Stationnement

Toutes les dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement soit assuré en dehors du domaine public existant ou futur, dans des conditions de capacité et de sécurité suffisantes.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès. Le nombre des places à réaliser doit répondre aux normes suivantes' :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<ul style="list-style-type: none"> • Logements (résidents et visiteurs) <p>Logements collectifs</p> <p>Soit pour exemple,</p> <ul style="list-style-type: none"> . Logements collectifs de 0 à 50 m² de SP . Logements collectifs : de 50 à 100 m² de SP . Logements collectifs : de 100 à 150 m² de SP 	<p>1 par tranche de 50m² de SP</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">3</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux <p>par tranche de 100m² de surface de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs</p>	4

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

<ul style="list-style-type: none"> • Commerces (vente + réserve) . de 0 à 100 m² de surface . au-delà de 100m² 	4 3 par tranche de 100m² de SP
<ul style="list-style-type: none"> • Equipement d'enseignement . nombre de place par classe construite (primaire et maternelle) 	1
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements . centre culturel/ salle de réunion (pour 5 places) . hôtel/ logement foyer (pour 10 chambres) . établissements hospitaliers (pour 1 lit) . restaurant (pour 10 sièges) . cinéma, théâtre, salle de spectacle (pour 10 sièges) . station-service (par poste de lavage ou de graissage) 	1 5 2 5 1 3
<ul style="list-style-type: none"> • Activités industrielles . pour 3 emplois 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements exceptionnels <p>les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	

Article IAU 13 : Espaces libres et plantations

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

De plus, 30% au moins de superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagement paysager, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux pour enfants.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins.

1 Section III- Possibilité maximale d'occupation du sol

Article IAU 14- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone destinée à l'urbanisation future principalement pour des besoins de constructions à usage d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services pourront également y être admis sous réserve d'être en compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par la voie d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme conduisant au classement des terrains considérés soit en zone urbaine, soit en zone à urbaniser et urbanisable dans les conditions définies par l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Elle se décompose en plusieurs secteurs, un secteur IIAUa et un second IIAUb, selon une logique chronologique de remplissage. En effet, le secteur IIAUa sera ouvert à l'urbanisation avant le secteur IIAUb.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, non visées à l'article IIAU 2 ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, sont interdites.

Article IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis :

1. Les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées.
2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
3. Les opérations prévues en emplacements réservés.
4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Section II - Conditions d'occupation des sols

Article IIAU 3 à 13 :

Sans objet.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article IIAU 14 :

Sans objet.

**TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones A sont des zones peu ou non desservies par des équipements, qu'il convient de protéger contre une urbanisation diffuse en raison de la présence d'activités agricoles. Afin d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations, ces zones sont exclusivement réservées à la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones se répartissent sur 5 secteurs :

- **Un secteur Aa**, considéré comme une couronne de protection agricole du village, inconstructible, à l'exception de l'aménagement de l'existant.
Ce secteur correspond au maintien d'une zone tampon dédiée au respect des rayons de réciprocité imposé par la réglementation en vigueur afin que développement agricole et d'habitat n'entrent pas en conflit.
- **Un secteur Ab**, inconstructible à l'exception des sorties d'exploitations agricoles (bâtiments et logements liés et nécessaires à l'activité agricole).
- **Un secteur Ac**, secteur en centre urbain, exploitation agricole existante.
Secteur inconstructible à l'exception de l'aménagement, de l'extension et du développement des exploitations agricoles existantes.
- **Un secteur Ad**, inconstructible (secteur paysager remarquable).
- **Un secteur Ae**, inconstructible à l'exception des sorties d'exploitations agricoles (bâtiments et logements liés et nécessaires à l'activité agricole), l'élevage y étant admis.

Section 1 – Nature d'occupation et d'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites dans toutes les zones A, les occupations et utilisations non admises au présent article et notamment :

- toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées dans les exceptions citées à l'article A 2 ;
- les changements de destinations des bâtiments existants incompatibles avec la vocation des **zones**;
- les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et de vieilles ferrailles ;
- **les carrières** ;
- la création ou l'extension d'étangs ;
- les campings, les terrains de caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs à l'exception du camping à la ferme ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions

Article A 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et son organisation rationnelle, sont admis les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées.

Les secteurs classés en zone A et concernés par la **zone de risque d'inondation de la Scheer** sont inconstructibles excepté sous réserve du respect de certaines conditions :

- Ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets, ne pas en provoquer de nouveaux et ne pas augmenter la population exposée au risque
- En dessous de la cote de référence des plus hautes eaux (Cf. Carte des zones inondables en annexe du présent règlement), augmentée de 50 cm, la construction de locaux habitables et aménageables est interdite ainsi que l'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'attaque de l'eau.

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :

Dans le secteur Aa :

Les serres agricoles démontables

Dans les secteurs Ab et Ae :

- Les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris les logements liés à cette activité ;
- Les bâtiments et installations liés et nécessaires à une activité d'élevage étant admis uniquement en zone Ae ;

- L'aménagement, la transformation, l'extension et la reconstruction (en cas de sinistre) de tout bâtiment existant sous réserve de ne pas en changer la destination ;
- Les abris de pâture et ruchers
- Les serres agricoles démontables.

Dans le secteur Ac :

L'aménagement et l'extension de toute installation ou bâtiment existants, ainsi que toute nouvelles constructions liées et nécessaires au développement de l'activité agricole existante.

Dans tous les secteurs :

La construction d'annexes (garage, abris à bois, etc...) de 40m² maximum et d'une hauteur maximum de 5 mètres au faîtage, sur le terrain élémentaire où est déjà implantée une construction à usage d'habitation. Ces annexes seront édifiées dans un périmètre de 25 mètres au maximum de la maison d'habitation.

Section II- Conditions d'occupation des sols

Article A 3: Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

La sécurité des usagers, des riverains ainsi que des personnes à mobilité réduite de toute voie nouvelle ouverte à la circulation devra être garantie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et particulièrement lorsque les accès se font sur les voies suivantes : RD213 et RD613. De plus, ces accès devront se faire là où la gêne pour la circulation est la moindre, dans l'intérêt de la sécurité des divers usagers.

Article A 4: Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions pour lesquelles l'alimentation en eau potable n'est pas indispensable.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux annexes sanitaires.

Article A 5: Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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

Sauf dispositions contraires figurant au Plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux, doit être édifiée à plus de :

- 15 mètres de l'axe des voies communales et des routes départementales (RD213, RD613)
- 6 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Les clôtures et les postes de transformation électrique doivent être édifiés à plus de 4 mètres de l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Un recul minimum de 6 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eaux.

Article A 7: Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 5 mètres minimum.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique dont l'implantation doit se situer à 0,70 mètre minimum de la limite.

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

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article A 9: Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout de toiture mesurée par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres et 10 mètres au faîtage pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des bâtiments à usage agricole pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîte du toit. Ces règles ne s'appliquent pas aux silos digesteurs ou autres dispositifs techniques particuliers de faible emprise, nécessaires aux activités agricoles, ni aux équipements publics.

Dans les couloirs de lignes électriques figurant au plan de servitudes d'utilité publique annexé au présent PLU, la hauteur ou faîtage des constructions et installations de toute nature est limitée à 0 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur

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.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Risque d'inondation :

Dans les zones présentant des risques d'inondation ou de remontée de la nappe phréatique liée à la Scheer, les constructions autorisées devront présenter une conception adaptée à ce risque.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations de rangées d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques.

Elles devront être localisées de manière à permettre l'intégration paysagère des constructions à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone naturelle qui n'est pas encore atteinte par l'urbanisation et qui présente un intérêt en raison de sa qualité tant paysagère que naturelle.

Cette zone se répartit en différents secteurs de la manière suivante :

- un secteur N inconstructible correspondant à une mesure de protection des espaces paysagers en raison de son intérêt écologique, paysager et patrimonial (zones humides remarquables), tel que les vergers constituant des franges végétales péri-villageoises;
- un secteur Ni correspondant à la zone de débordement de la Scheer où le risque d'inondation **existe** ;
- un secteur NI correspondant à un espace paysager à l'intérieur duquel des aménagements à but récréatif et de loisirs peuvent être réalisés ;
- un secteur Np, inconstructible et correspondant à une zone de protection du biotope *Bruch de l'Andlau*.

Section 1 - Nature d'occupation et d'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites dans toutes les zones N les occupations et utilisations ci-dessous :

- toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées dans les exceptions citées à l'article N 2 ;
 - les constructions et installations de toute nature, les lotissements et ensemble d'habitations groupées ;
 - les constructions, installations et réalisations de nature à diminuer la capacité du champ d'expansion de la zone inondable, y compris toute forme de remblais;
 - le stationnement isolé des caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravaning;
 - les carrières;
 - les campings, les terrains de caravanes;
 - les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels ;
 - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires aux constructions ;
- toute réalisation de nature à entraver le libre écoulement des eaux, à l'exception des aménagements hydrauliques publics de la Scheer notamment dans la zone de risque d'inondation.

Article N 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :

Les parcelles classées en secteur NI et concernées par la **zone de risque d'inondation de la Scheer** sont inconstructibles excepté sous réserve du respect de certaines conditions :

- Ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets, ne pas en provoquer de nouveaux et ne pas augmenter la population exposée au risque,
 - En dessous de la cote de référence des plus hautes eaux, (Cf. Carte des zones inondables en annexe du présent règlement) augmentée de 50 cm, la construction de locaux habitables et aménageables est interdite ainsi que l'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'attaque de l'eau.

 - L'aménagement et l'agrandissement mesuré de constructions ou installations existantes; à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site ;
 - les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien, au fonctionnement et à la régulation de la Scheer ;
 - les installations et travaux divers d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à
 - la qualité des sites et des paysages ;
- l'aménagement et l'installation d'équipement publics de loisirs, uniquement dans la **zone NI**, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages et respecte les conditions liées au risque d'inondation de la Scheer (l'aménagement se fera sur terrain naturel sans remblais, ce afin de ne pas diminuer le champ d'expansion de la zone inondable);
- les abris de pâture et ruchers.

1 Section II - Conditions d'occupation des sols

Article N 3: Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et, notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. De plus, ces accès devront se faire là où la gêne pour la circulation est la moindre, dans l'intérêt de la sécurité.

Article N 4: Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions pour lesquelles l'alimentation en eau potable n'est pas indispensable.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et du service chargé de la police des **eaux, ainsi qu'aux annexes sanitaires.**

Article N 5: Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

- toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des postes de transformation électrique, doit être édifiée à plus de :
 - 15 mètres de l'axe des voies communales et routes départementales (RD 213 et RD 613) ;
 - 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitation ;

Les clôtures et les postes de transformation électrique doivent être édifiés à plus de 3 (trois) mètres de l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Toute construction ou installation nouvelle respectera un recul de 6 (six) mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne satisfaisant pas à cette prescription.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à 4 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique dont l'implantation doit se situer à 0,70 mètre minimum de la limite.

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

Non réglementée.

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture mesurée par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 3 mètres pour les annexes autorisées.

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9,50 mètres au faîtage.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'une 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.

Les clôtures ne peuvent pas comporter de parties pleines ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de la Scheer.

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Risque d'inondation :

Dans les zones présentant des risques d'inondation ou de remontée de la nappe phréatique liée à la Scheer, les constructions autorisées devront présenter une conception adaptée à ce risque.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section IIII- Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.