PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DINSHEIM-SUR-BRUCHE**

REGLEMENT ECRIT

Elaboration	le 06/07/1982
Modification n°1	le 31/12/1987
Modification n°2	le 05/01/1990
Révision n°1	le 18/07/2000
Modification simplifiée n°1	le 23/03/2015

REVISION N°2 DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 10 mars 2020,

A Dinsheim-sur-bruche,
le 10 mars 2020

Le Maire,
Marie-Reine Fischer

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

Plan local d'urbanisme

Commune de Dinsheim-sur-Bruche (67)

Règlement écrit

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Marie-Reine FISCHER :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1 - DISPOSITIONS GENERALES 5
Champ d'application territorial du règlement 5
Division du territoire en zones 5
Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone 5
Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble du présent règlement : 5
Lexique : 7

2 - LES ZONES URBAINES 13
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua 14
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub 22
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux 30
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue 36

3 - LES ZONES A URBANISER 40
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU 41

4 - LES ZONES AGRICOLES 48
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Aa 49
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ac 53

5 - LES ZONES NATURELLES 57
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N 58

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DINSHEIM-SUR-BRUCHE (Bas-Rhin).

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.

Les zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles : Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles : Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés sont listés et repérés aux documents graphiques

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques.

Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone

Les articles 1 à 16 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 ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

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

Extrait de l'article L.152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

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 aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Risque sismique :

La totalité du territoire communal de Dinsheim-sur-Bruche est situé en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

Risque d'inondation :

Les règles du présent PLU ne sont admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bruche approuvé le 28 novembre 2019 constitue une servitude d'utilité publique. Les documents relatifs à ce PPRI sont annexés au présent dossier de PLU. Il convient de s'y référer.

Servitudes d'utilité publiques :

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme et à tout projet.

Les secteurs affectés par le bruit le long de la RD1420 et de la RD392 :

L'arrêté préfectoral du 19 août 2013 modifié, l'arrêté préfectoral du 19 juin 2015 modifiant l'arrêté du 19 août 2013 et l'annexe 1 ainsi que l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2016 modifiant l'arrêté du 19 août 2013 et les annexes 2, 3, 4, 5 sont annexés au présent PLU.

A Dinsheim-sur-Bruche, la RD1420 est en catégorie 2 et la RD392 en catégorie 4.

A l'intérieur du périmètre délimité par une bande de 250 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1420 (périmètre reporté aux documents graphiques du présent PLU), les bâtiments (habitation, enseignement, établissement de santé, hôtel) doivent respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

A l'intérieur du périmètre délimité par une bande de 30 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD392 (périmètre reporté aux documents graphiques du présent PLU), les bâtiments (habitation, enseignement, établissement de santé, hôtel) doivent respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

La bande d'inconstructibilité le long de la RD1420 :

La RD1420 est classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres mesuré de part et d'autre de l'axe de la RD1420. Le présent règlement de PLU prend en compte ces dispositions (qui concernent le secteur N). La bande d'inconstructibilité de 75 mètres est reportée aux documents graphiques du présent PLU.

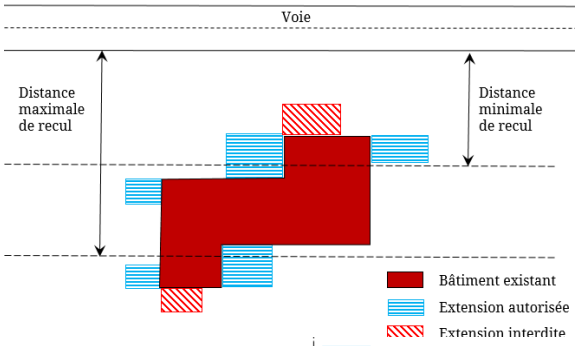
Lexique :

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport aux voies et emprises publiques :

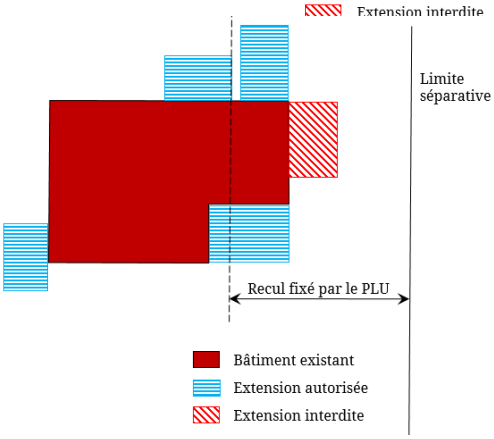
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la limite séparative :

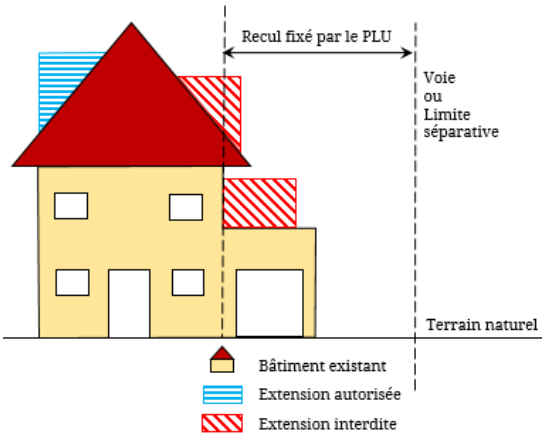
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Accès ou voie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

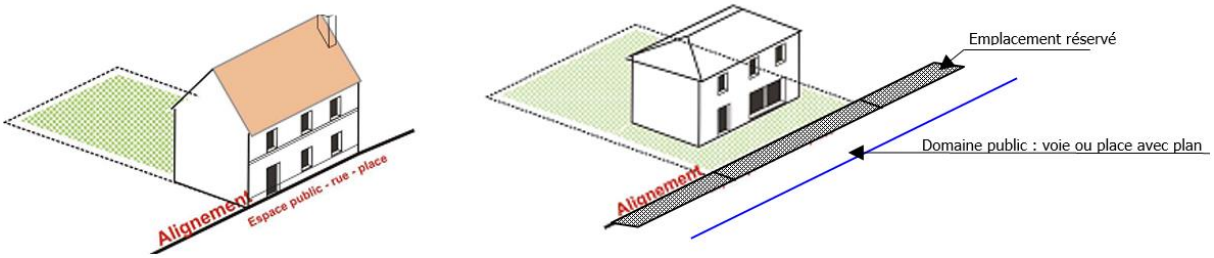
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique, ils restent néanmoins inclus dans cette catégorie.

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

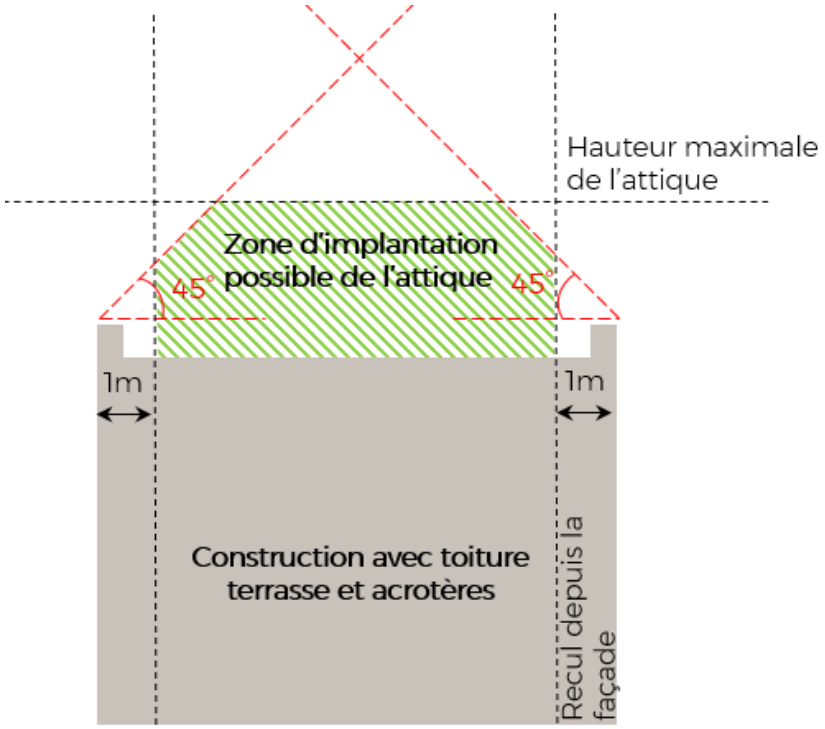
- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

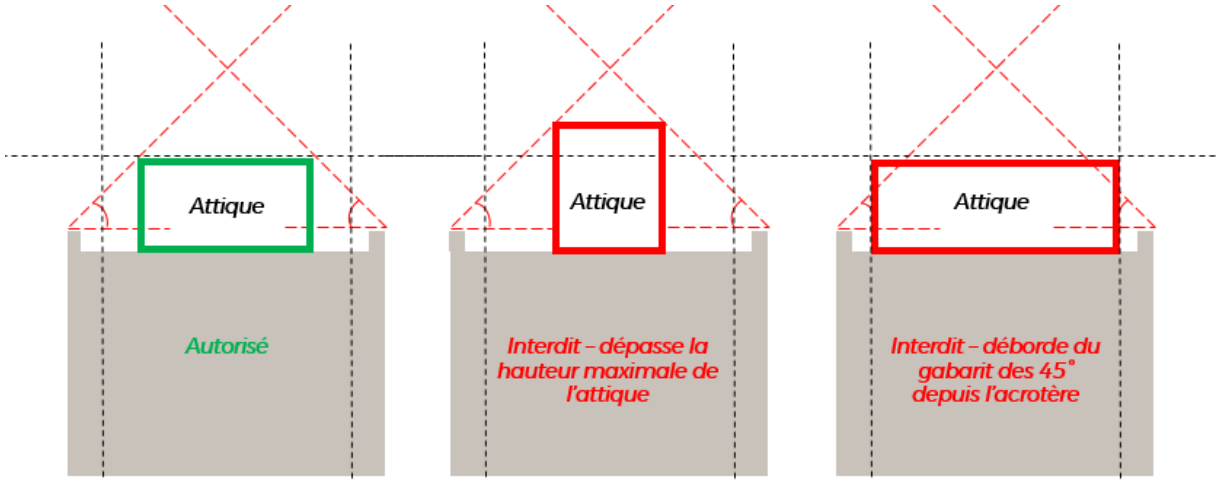
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.

Attique :

Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère et s'élevant vers l'intérieur de la construction avec une pente uniforme de 45°.





Bâtiment

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment en deuxième ligne :

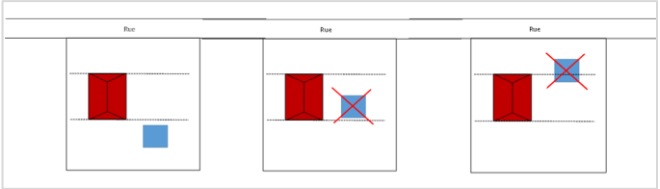
Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

Schéma explicatif / exemples ci-dessous :

En rouge = le bâtiment déjà existant

En bleu = le bâtiment projeté

Sur le premier dessin (à gauche), l'implantation du bâtiment projeté correspond à une situation en deuxième ligne, ce qui n'est pas le cas sur les deux autres dessins (au milieu et à droite).



Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Construction et installation

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment…

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.

Les destinations :

Les neuf destinations de construction admises sont les suivantes : habitation, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, bureau, exploitation agricole et forestière, hébergement hôtelier, service public et d'intérêt collectif.

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ruraux…).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…)

2 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua :** correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub :** correspond aux espaces bâtis plus récents et à densité moyenne à vocation principale d'habitat. Il comprend un sous-secteur **Uba**
- **Ux :** correspond aux espaces dédiés aux activités économiques.
- **Ue :** correspond aux secteurs d'équipements publics.

NOTA :

La zone urbaine est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Bruche. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2019 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

La zone urbaine est concernée par le Périmètre de Protection du forage de Gresswiller. Dans les espaces concernés par le périmètre de protection, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. L'arrêté préfectoral comprenant le règlement et le périmètre est annexés au présent PLU.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m² par unité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Une largeur d'accès de 4,5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité et/ou pour la desserte de 3 logements ou plus.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées suivant l'alignement architectural des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contigües.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments.

En cas d'absence de constructions sur les parcelles directement contiguës, les constructions ou installations doivent être édifiées à alignement.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité ;
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- aux parcelles situées en bordures de plusieurs voies et emprises publiques. Dans ce cas, les dispositions générales devront être appliquées en priorité par rapport à la rue du Général de Gaulle.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés sous réserve de l'accord du gestionnaire et du respect de ses conditions.

L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et de circulation des personnes à mobilité réduite.

En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne et à l'alignement des voies et emprises publiques, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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.

Toutefois, sur une profondeur comprise entre 0 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
- soit sur au moins une limite séparative latérale, dans ce cas la continuité bâtie sur rue devra être assurée par une clôture, un porche ou un portail.

Le bâtiment à construire dont l'implantation est autorisée en limite séparative, peut également être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect. Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre compté de la limite séparative à la façade du bâtiment à construire.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non règlementé.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain naturel dont la pente moyenne mesurée au droit de l'assiette de la construction est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement en tous points de la construction à partir du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit par rapport au niveau moyen du terrain au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
- à 11 mètres en cas d'attique.
- à 12 mètres au faîtage.

En cas de terrain naturel dont la pente moyenne mesurée à l'assiette de la construction est supérieure à 15%, la façade aval ne pourra en aucun cas excéder 8,5 mètres de hauteur.

Dispositions particulières :

Ces règles ci-dessus 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 non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées…

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

Les toitures :

En première ligne, les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes ainsi qu'à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En seconde ligne, les toitures ne sont pas règlementées.

Les clôtures :

Le long des voies et emprises publiques :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, excepté pour les porches.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un dispositif à claire-voie.
- Des dispositions spéciales peuvent être imposées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les façades :

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

Les mouvements de terrain :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entrainant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m²

- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de réhabilitation d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Commerce :

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

Bureau :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Artisanat, industrie :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Hébergement hôtelier :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel.

Article 13 - Ua : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m² par unité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 - Ub : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Une largeur d'accès de 4,5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité et/ou pour la desserte de 3 logements ou plus.

Tout nouvel accès direct à la RD.392 est interdit dans un périmètre de 150 mètres autour du carrefour entre la RD.118 et la RD.392 .

Tout nouvel accès direct à la RD.392 est interdit à proximité du carrefour entre la RD.118 et la RD.392.

En secteur Uba : tout nouvel accès est interdit sur les routes départementales hors agglomération.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

En secteur Uba : Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif si celui-ci existe. En cas d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD1420 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la RD1420 pour les autres destinations de constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD392.
- 15 mètres de l'axe de la RD118 et de la RD717.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité ;
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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.

En cas de pignon dirigé vers 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, diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- soit en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.
- soit pour les constructions dont la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 6 mètres au faîtage en cas de pignon orienté sur la limite séparative

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et du Stillbach et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non règlementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain naturel dont la pente moyenne mesurée au droit de l'assiette de la construction est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement en tous points de la construction à partir du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit par rapport au niveau moyen du terrain au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
- à 11 mètres en cas d'attique.
- à 12 mètres au faîtage.

En cas de terrain naturel dont la pente moyenne mesurée à l'assiette de la construction est supérieure à 15%, la façade aval ne pourra en aucun cas excéder 8,5 mètres de hauteur.

Dispositions particulières :

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 non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées…

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

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les façades :

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

Les mouvements de terrain :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entrainant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m²
- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m² du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de réhabilitation d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Commerce :

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

Bureau :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Artisanat, industrie :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

Hébergement hôtelier :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel

Article 13 - Ub : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ub : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises au sein de la zone.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à destination de logements et de commerces autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m² par unité commerciale.
- Les annexes et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité et dans les conditions cumulatives suivantes :
    - que le logement n'excède pas 150 m² de surface de plancher,
    - que sa surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.
    - que sa construction soit simultanée ou consécutive à la réalisation au bâtiment d'activité auquel il est lié.

Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Une largeur d'accès de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD1420 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la RD1420 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe de la RD118 et de la RD717.
- 12 mètres de l'axe de la RD392.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations de production d'énergie hydroélectrique, ainsi qu'aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites du secteur Ub.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations de production d'énergie hydroélectrique, ainsi qu'aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 8 - Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

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 non-conformité.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées…

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entrainant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m²

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m² du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Commerce :

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

Bureau :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Artisanat, industrie :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

Hébergement hôtelier :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel

Article 13 - Ux : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ux : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, de bureau, d'habitation et d'industrie.

Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

Article 3 - Ue : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus 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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 8 - Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à 10 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

Dispositions particulières :

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 non-conformité.

- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées…

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - Ue : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Article 13 - Ue : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès, stationnements, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ue : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

3 - LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Un secteur a été délimité :

- **IAU :** secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

NOTA : La zone à urbaniser est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Bruche. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2019 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m² par unité commerciale.

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- soit de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 3 - IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Voirie :

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

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.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

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.

En cas de pignon dirigé vers 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, diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- soit en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.
- soit pour les constructions dont la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 6 mètres au faîtage en cas de pignon orienté sur la limite séparative

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Non règlementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- à 11 mètres en cas d'attiques,
- à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées…

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les façades :

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

Les mouvements de terrain :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.

- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entrainant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m²
- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Commerce :

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

Bureau :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entrainant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Artisanat, industrie :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

Hébergement hôtelier :

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel

Article 13 - IAU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - IAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

4 - LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont composées de deux secteurs :

- **Aa :** secteur destiné à la préservation des espaces agricoles
- **Ac :** secteur destiné au développement des exploitations agricoles

NOTA :

La zone agricole est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Bruche. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2019 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

La zone agricole est concernée par le Périmètre de Protection du forage de Gresswiller. Dans les espaces concernés par le périmètre de protection, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. L'arrêté préfectoral comprenant le règlement et le périmètre est annexés au présent PLU.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement.

Article 2 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place et à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique et la mise en place de mesures compensatoires.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur Aa ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout et à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Les aménagements et installations de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, station de pompage, etc.)

La reconstruction de bâtiments, à l'exception de ceux dont la destruction ou la démolition a pour origine un événement lié aux risques pris en compte dans le cadre du PPRi de la Bruche.

Article 3 - Aa : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Aa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD1420 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la RD1420 pour les autres destinations de constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD392,
- 15 mètres de l'axe de la RD118 et de la RD717.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 8 - Aa : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées en tout point à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale dont elles dépendent.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

En cas de terrain naturel dont la pente moyenne mesurée à l'assiette de la construction est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - Aa : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

Article 13 - Aa : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Aa : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Aa : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 - Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement.

Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur Ac ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, hors bâtiment d'élevage, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La reconstruction de bâtiments, à l'exception de ceux dont la destruction ou la démolition a pour origine un événement lié aux risques pris en compte dans le cadre du PPRi de la Bruche.

Article 3 - Ac : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Voirie :

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

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.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD1420 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la RD1420 pour les autres destinations de constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD392.

- 15 mètres de l'axe de la RD118 et de la RD717.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ac : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

5 - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° soit de leur caractère d'espaces naturels

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur a été délimité :

- **N :** secteur destiné à la préservation des espaces naturels.

NOTA :

La zone naturelle est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Bruche. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2019 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

La zone naturelle est concernée par le Périmètre de Protection du forage de Gresswiller. Dans les espaces concernés par le périmètre de protection, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995 s'imposent en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. L'arrêté préfectoral comprenant le règlement et le périmètre est annexés au présent PLU.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement.

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

Sont admis sous condition :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place et à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, à l'entretien des berges des cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique et la mise en place de mesures compensatoires.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur N ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 3,5 mètres de hauteur.

La reconstruction de bâtiments, à l'exception de ceux dont la destruction ou la démolition a pour origine un événement lié aux risques pris en compte dans le cadre du PPRi de la Bruche.

Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Voirie :

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

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.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

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

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD1420 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la RD1420 pour les autres destinations de constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD392.
- 15 mètres de l'axe de la RD118 et de la RD717.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées, en tout point, à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Celle des annexes liées aux habitations existantes est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entrainant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m²
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m²

Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

VB Process, une société de la marque **Territoire+**

Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr