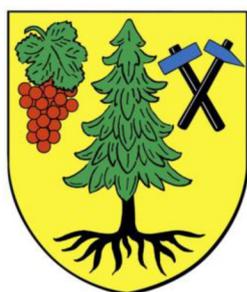


PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Steinbach



3.3. Règlement

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
20 avril 2021



Le Maire



Avril 2021

SOMMAIRE

CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	15
CHAPITRE III – ZONE UC.....	21
CHAPITRE IV – ZONE UD.....	27
CHAPITRE V – ZONE UE	33
CHAPITRE VI – ZONE IAU.....	37
CHAPITRE VII - ZONE A	43
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	47
ANNEXES	51

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STEINBACH tel que délimité sur les différents plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 20 février 2008.

Les dispositions définies par les articles R.III-2, R.III-4, R.III-26 et R.III-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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

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

Article R.III-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.III-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de la RD 35. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2007.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2007.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de STEINBACH définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa,
- une zone urbaine UC,
- une zone urbaine UD, composée d'un secteur UDa et d'un secteur UDb,
- une zone urbaine UE,
- une zone d'urbanisation future 1AU,
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab, et le sous-secteur Ab1.
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na et Nb.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage n°3.1. et n°3.2.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

A STEINBACH, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

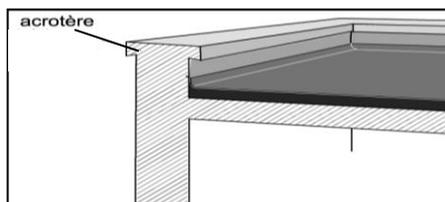
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

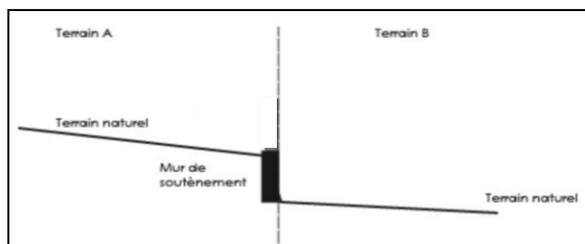
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

8. GLOSSAIRE - (Les différentes illustrations ne sont présentées qu'à titre indicatif)

- **Abri de jardin** : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est fixée à 9 m².
- **Acrotère** : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps
Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.



- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.
- **Attiques** : niveau supérieur d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en retrait par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.
- **Carport** : abri couvert, ouvert sur les côtés, destiné au stationnement d'un véhicule.
- **Egout du toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.
- **Emprise au sol des constructions** : il s'agit de 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.
- **Entretien d'une construction** : l'entretien correspond à l'action préventive ou curative qui, par des moyens réduits, empêche l'apparition d'un désordre, le supprime ou en arrête l'extension.
- **Extension mesurée** : l'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise du bâtiment principal.
- **Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.
- **Mur de soutènement** : mur permettant de contenir des terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.



- **Remblai** : ajout ponctuels de matériaux pour niveler ou élever légèrement le sol lors d'un aménagement, sans que le profil général du terrain ne puisse être modifié.
- **Voies** : Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées.

Deux critères à mettre en avant quant à la définition de la voie :

- La voie dessert plusieurs propriétés ;
- La voie doit comporter des aménagements nécessaires à la circulation.

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la chaussée avec ou sans terre-plein central, les accotements, les trottoirs...

CHAPITRE I – ZONE UA

«La zone **UA** recouvre le noyau ancien de l'agglomération. Elle est affectée principalement à l'habitat et comprend aussi des activités, équipements publics et services à la population...» **(Extrait du rapport de présentation)**.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.4. Les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de plancher.
- I.5. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes sont admis s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel ou semi-collectif conforme aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

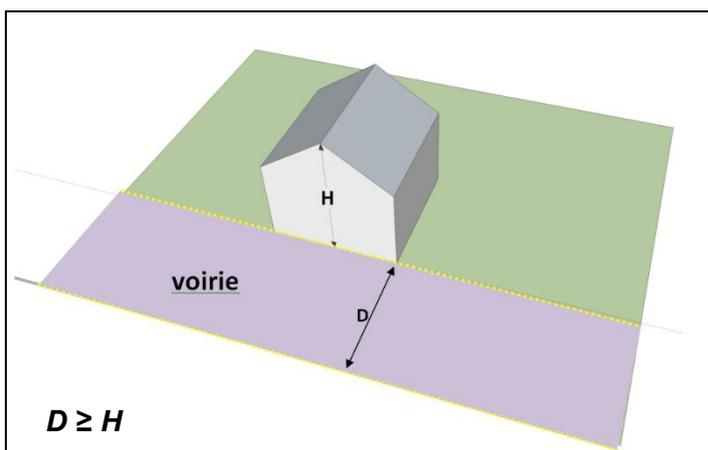
Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes au public :

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la reconstruction des bâtiments existants est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.

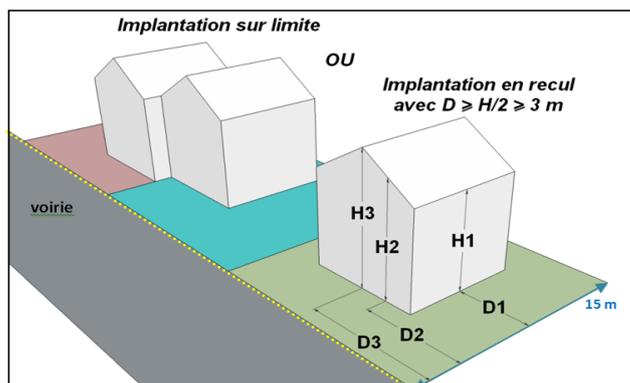


Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

- 6.2.** Le long des sections de rue indiquées sous « alignement obligatoire» (Grand-Rue) aux plans de zonage, les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, cette implantation n'est pas obligatoire pour l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait
- 6.4.** Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la berge des cours d'eau.

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

- 7.1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies, la construction à réaliser doit être implantée, soit sur limite séparative, soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

7.2.1. la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

7.2.2. Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur totale en tout point de la construction n'excède pas 4 mètres et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
- si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- s'il s'agit de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux différentes propriétés.

7.3. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre, afin de permettre l'entretien des façades.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.

- 7.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- lorsque la superficie du terrain ne dépasse pas 300 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 10 ans ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant dans les mêmes volumes.
- pour les bâtiments publics.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Toitures

Sauf pour les toits plats, les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite.

Les capteurs solaires peuvent être intégrés à la toiture.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation ne doit pas être inférieure à 40°. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées directement le long des sections de rue indiquées sous « alignement obligatoire » (Grand-Rue) aux plans de zonage.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m² ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La rénovation des toitures des bâtiments habitation ou annexe existants pourra être néanmoins autorisée malgré que la pente soit inférieure à 40°.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementés s'agissant de bâtiments publics.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

- 11.4.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs. Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, doivent être plantés.
- 13.2.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE II – ZONE UB

« Il s'agit d'une zone de moyenne densité, à vocation essentiellement résidentielle, qui comprend également l'église, des équipements communaux de loisirs, la caserne de pompiers et un important immeuble collectif.

Un secteur UBa est défini de façon à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement global à vocation d'habitat localisée au cœur du tissu urbain. Il s'agit d'un secteur présentant un certain nombre d'enjeux particuliers compte tenu notamment du potentiel foncier existant, de sa localisation, de la proximité de la friche industrielle existante...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.4. Les établissements d'activités économiques de plus de 200 m² de surface de plancher.
- I.5. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 1 I.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.4. L'ouverture à l'urbanisation du secteur UBa sera réalisée dans le cadre d'une seule opération portant sur l'ensemble du périmètre concerné.
La future opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" présentées dans le cadre du P.L.U.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 8 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Dans le secteur UBa :

- l'ensemble de l'opération est à connecter sur le sentier piéton en limite sud/est du terrain.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Dans le secteur UBa, les constructions donnant sur la rue de Cernay doivent être implantées à 6 m au moins de l'alignement de cette voie.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- 7.3** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois ce coefficient d'emprise est fixé à 67 % de la superficie du terrain lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ou s'il s'agit de bâtiments publics.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

En secteur UBa, au-delà de la hauteur à l'acrotère fixée au paragraphe précédent, il ne pourra être autorisé qu'un seul niveau habitable supplémentaire (attique) sous réserve que ce dernier présente une emprise d'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur.

- 10.2.** Les hauteurs précédentes peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
 - pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

- 11.3.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs.
Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.3.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contiguïté avec un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à termes une hauteur minimale de 2 m et une

homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.

Cette obligation ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà en limite de zone constructible, des éléments naturels (ripisylve, vergers...) faisant office d'espace tampon avec les secteurs agricoles.

- 13.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE III – ZONE UC

«Recouvrant l'essentiel des zones bâties et équipées en périphérie des zones UA et UB, il s'agit d'une zone de faible densité, à vocation essentiellement résidentielle, constituée d'un habitat quasi-exclusivement pavillonnaire. Le choix a été fait de conserver ce cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant, tout en admettant également une mixité des fonctions.

La zone recouvre en particulier la partie urbanisée située rue du Vieil Armand, sur le coteau viticole, pour laquelle les volumes bâtis doivent rester modestes pour éviter un impact néfaste sur le paysage villageois...».
(Extrait du rapport de présentation).

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.4. Les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de plancher.
- I.5. Toutes constructions et installations dans les « espaces plantés » à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, reportés au plan de zonage.
- I.6. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UC 11.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.

- 2.4.** Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté en vigueur dont la liste ainsi que le plan de l'infrastructure concernée sont annexés au dossier de P.L.U.
- 2.5.** Tout nouveau projet de construction portant sur les parties de terrains localisées en tant que «périmètre concerné par les cavités souterraines» aux plans de zonage, devra préalablement justifier d'une étude particulière concernant les cavités souterraines existantes. Par ailleurs, tout vide du sous-sol devra être comblé préalablement, ou les constructions fondées en conséquences (pieux, radier général,...). Le choix de la nature des matériaux de comblement ou/et le dimensionnement des fondations spéciales devra être fait par un bureau d'étude géotechnique.
- 2.6.** Les éléments naturels repérés au plan de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme», doivent être préservés.
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.
A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées : tout arrachage d'arbre devra être compensé par une ou plusieurs plantations d'essence locale visant à préserver une continuité arborée le long du cours d'eau.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 8 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel ou semi-collectif conforme aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementée.

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

6.1. Sauf indications contraires reportées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

A l'intérieur du périmètre de recul reporté aux plans de zonage (25 mètres à partir de l'axe de la RD35), l'extension des constructions déjà présentes, dans la limite des plans de façade existants, ainsi que la réalisation des piscines, carports et abris de jardin, sont autorisées.

- 6.2.** Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de la berge du cours d'eau dit l'Ertzenbach (en zone UC en amont) et au moins égale à 4 mètres (en zone UC en aval).
Le long du cours d'eau dit Tippelbach (en zone UC, en amont de la rue du vallon), une distance au moins égale à 4 mètres devra être respectée.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
 - ou si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 33 % de la superficie du terrain.

Toutefois ce coefficient d'emprise est fixé aux 50 % de la superficie du terrain lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques ou s'il s'agit de bâtiments publics.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit, ou 6 mètres à l'acrotère et à 9 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
 - pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

- 11.3.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs. Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus, pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 33 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface de plancher existante et projetée sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 15 %.
- 13.3.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contigüité avec un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à termes une hauteur minimale de 2 m et une homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.
Cette obligation ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà en limite de zone constructible, des éléments naturels (ripisylve, vergers...) faisant office d'espace tampon avec les secteurs agricoles.
- 13.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV – ZONE UD

«La zone urbaine UD est constituée des espaces urbanisés situés sur le ban communal au Nord de la R.D. 35. Il s'agit d'espaces à vocation essentiellement résidentielle, dans lesquels on trouve cependant des activités économiques.

Cette zone intègre les deux secteurs suivants :

- Secteur UDa, localisé dans la partie Ouest de la route départementale. Il s'agit d'une zone de faible densité, constituée d'un habitat peu dense, quasi-exclusivement pavillonnaire.
- Secteur UDb localisé dans la partie Est de la route départementale, et présentant une densité et des volumes plus conséquents,....» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels, les exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau et service de plus de 200 m² de surface de plancher.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes sont admis s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances pour le voisinage et s'ils n'induisent pas un accroissement de la circulation automobile.
- 2.2. Les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau et service, dans la limite de surface présentée à l'article UD 1.2., sont autorisées sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveaux risques ou nuisances pour le voisinage.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 2.4.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UC 11.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.5.** Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté en vigueur dont la liste ainsi que le plan de l'infrastructure concernée sont annexés au dossier de P.L.U.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 8 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel ou semi-collectif conforme aux dispositions en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires reportées aux plans de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

A l'intérieur du périmètre de recul reporté aux plans de zonage (25 mètres à partir de l'axe de la RD35), l'extension des constructions déjà présentes, dans la limite des plans de façade existants, ainsi que la réalisation des piscines, carports et abris de jardin, sont autorisées.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3 Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

7.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur **UDa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 33 % de la superficie du terrain.

9.2. Dans le secteur **UDb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur **UDa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou 6 mètres à l'acrotère, et à 9 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.2. Dans le secteur **UDb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...

11.3. Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs.

Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Au moins une place de stationnement par logement, d'une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m, devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.

Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

13.2. Dans le secteur UDa, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 33 % de la superficie du terrain.

- I3.3.** Dans le secteur **UDb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- I3.4.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contigüité avec un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à terme une hauteur minimale de 2 m et une homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.
Cette obligation ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà en limite de zone constructible, des éléments naturels (ripisylve, vergers...) faisant office d'espace tampon avec les secteurs agricoles.
- I3.4.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE V – ZONE UE

« La zone UE correspond à la partie Sud/Est du périmètre d'un ancien site industriel dont l'activité initiale a définitivement cessé.

Cette zone comprend depuis 2007, l'une des caves d'une société viticole possédant sur la commune de Steinbach plusieurs hectares de vignoble. Le périmètre affiché dans le cadre de cette zone prend en compte les besoins fonciers générés par le développement local programmé de l'activité en place...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2. et notamment :

- 1.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.2. Les constructions et installations classées ou non présentant un risque ou une nuisance incompatible avec la proximité des zones d'habitat.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans le secteur.
- 1.4. Les établissements agricoles autres que viticoles.
- 1.5. Les établissements destinés à la restauration et à l'hébergement touristique.
- 1.6. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

Sont autorisés :

- 2.1.1. Les constructions, bâtiments et installations nécessaires à l'activité viticole existante (vinification, embouteillage, stockage, vente directe et transport).
- 2.1.2. Les logements dans la limite d'un logement par entreprise, à condition qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est limitée que par l'application des articles UE 3 à UE 13.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

11.1. Constructions

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n°1.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe n°1, peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

13.2. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE VI – ZONE IAU

« La zone d'urbanisation future 1AU comprend le périmètre de l'ancien site industriel situé à l'intérieur du tissu bâti de Steinbach, et n'ayant pu faire l'objet, depuis la cessation des activités initiales, ni d'une implantation de nouvelles activités économiques, ni d'une reconversion. Cette zone intègre l'ensemble des constructions et des bâtiments initiaux ayant servi de support aux activités passées (bureaux, stockage, production,...) aujourd'hui délaissés.

La zone 1AU est destinée, après démolition des locaux vétustes existants et traitement des différentes pollutions identifiées, à accueillir un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, dans le cadre de la valorisation des espaces en friche existants... » **(Extrait du rapport de présentation).**

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- I.2. Les constructions exclusivement dédiées au commerce ou à l'artisanat.
- I.3. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

Sont autorisés :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la dépollution du site.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la dépollution du site ou aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, après un traitement effectif et adapté de la pollution de la zone, de nature à garantir la sécurité des personnes présentes sur le site, dans le respect des conditions particulières suivantes :
 - le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - l'opération doit porter soit :
 - sur l'ensemble de la zone,
 - sur une superficie minimale de 50 ares,
 - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans la zone (espaces résiduels).
 - toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" présentées dans le cadre du P.L.U.

- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de celle-ci.
- 2.5.** Les activités commerciales, d'artisanat ou de bureaux à condition d'être intégrées dans le cadre d'un bâtiment d'habitat et de ne pas générer de risques ou nuisances.
- 2.6.** Les activités de services publics.
- 2.6.** La démolition des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 14 logements.

3.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

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

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Les constructions donnant sur la rue de Cernay doivent être implantées à 6 m au moins de l'alignement de cette voie.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble ;
- si leur hauteur n'excède pas 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle.

- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Concernant les constructions à toit plat, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres. Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un seul niveau habitable supplémentaire (attique) sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans ce cas, la hauteur totale de la construction ne pourra excéder 12 mètres.
- 10.3.** Les hauteurs précédentes peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
 - pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- 13.3.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE VII - ZONE A

« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles.

Elle est constituée des deux secteurs suivants :

- Le secteur **Aa** correspond à l'aire viticole.. Compte tenu notamment des périmètres AOC existants et de l'intérêt paysager des sites, il n'est pas prévu d'autoriser de constructions dans ces parties.
- Le secteur **Ab** recouvre plusieurs parties du territoire communal vouées à une exploitation agricole résiduelle de vergers, jardins et de prés mais pour l'essentiel constitués de friches arborescentes et de boisements.

Ce secteur intègre un sous-secteur **Ab1**, de taille et de capacité limitées destiné à permettre l'accueil, sous conditions, d'un abri de jardin par unité foncière... » (**Extrait du rapport de présentation**).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
 - les affouillements, exhaussements de sols, mouvements de terrains et autres modifications de nature à compromettre la stabilité des sols.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- I.3.** Toutes utilisations et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés en A 2.5.
- I.4.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt collectif, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.2.** Les travaux nécessaires à l'entretien des constructions existantes.
- 2.3.** Dans le secteur **Ab** :

- 2.3.1 Les abris légers à bétail entièrement ouverts sur au moins un côté et non cloisonnés, d'une superficie maximale de 20 m².
- 2.3.2 les ruchers de dimensions maximales 10 mètres x 2 mètres, implantés à une distance minimale de 100 mètres des constructions localisées en zones urbaines.
Toutefois, il pourra être dérogé à l'application de la distance minimale précédente dans le cadre des dispositions particulières présentées en annexe n°3.
- 2.4. Dans le sous-secteur Ab1, les abris de jardin en bois. Une seule construction par unité foncière sera autorisée.
- 2.5. Les éléments naturels repérés au plan de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés.
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.
A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées :
Bosquets/vergers/fruticées : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de limiter au maximum l'impact sur les éléments existants et, à défaut, de créer - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable et sur une surface au moins équivalente à celle supprimée - un milieu présentant des conditions aussi favorables à la biodiversité et contribuant au renforcement de la trame locale.
Haies : assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies d'essences locales, au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie et de la berge des cours d'eau.

Les ruchers autorisés doivent être implantés à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, il pourra être dérogé à l'application de la distance minimale précédente dans le cadre des dispositions particulières présentées en annexe n°3.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ruchers autorisés doivent être implantés à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Toutefois, il pourra être dérogé à l'application de la distance minimale précédente dans le cadre des dispositions particulières présentées en annexe n°3.

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

Néant.

Article A 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ab1, les abris de jardin présenteront une surface maximale de 9 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Concernant les abris de jardin et les ruchers, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Concernant les abris à bétail, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

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

- 11.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les couleurs vives ou criardes sont interdites.
- 11.2. Les façades des constructions doivent avoir l'aspect du bois naturel ; les couvertures doivent être de teintes rouge terre cuite à brun.

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

Lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations,

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Néant.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VIII - ZONE N

«La zone **N** correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages, et de leur intérêt écologique.

Le secteur **Na** englobe les deux sites patrimoniaux du «Silberthal» et du «Donnerloch».

Le secteur **Nb**, de taille et de capacité limitées, situé en forêt communale, se trouve délimité autour de l'abri de chasse existant...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- I.3.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation et à la mise en valeur des sites et de la forêt.
- 2.2.** Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt collectif, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3.** Dans le secteur Na au lieu-dit « Silberthal », les constructions et installations liées à la mise en valeur des sites miniers et des équipements culturels et de loisirs existants.
- 2.4.** Dans le secteur Na au lieu-dit « Donnerloch », l'extension de la construction existante liée à l'activité archéologique, dans la limite d'une emprise au sol totale fixée à 30 m².
- 2.5.** Dans le secteur Nb l'aménagement et l'extension de l'abri de chasse existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie et de la berge des cours d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

- 10.1.** La hauteur maximale des abris de stockage de bois est fixée à 7 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur Na au lieu-dit « Silberthal », la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Dans le secteur Na au lieu-dit « Donnerloch », la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 6 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.4.** Dans le secteur Nb, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3 mètres.
- 10.5.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Dans le secteur Nb, les façades de l'abri de chasse doivent être constituées de bardages en bois.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe n° I peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Néant.

Article N 14 : EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ANNEXES

Annexe n°1 : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il est considéré qu'une place de stationnement, espace de manœuvre inclus, équivaut à 25 m².

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 80 m ² de surface de plancher.
Logement collectif/intermédiaire groupé	Jusqu'à 220 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40 m ² créée ; Au-delà de 220 m ² de surface de plancher : 1 place par 30 m ² supplémentaires créés.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 80 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux

	Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.
--	---

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

Annexe n°2 : DISPOSITIONS DIVERSES

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 du Code de l'Urbanisme : 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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 du code l'urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à

l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4 du code de l'urbanisme

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5 du code de l'urbanisme

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.
L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter $H/2 \geq 3$ mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

-
La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

Annexe n°3 : ARRÊTE RELATIF AUX EMBLEMES DES RUCHES



PRÉFET DU HAUT-RHIN

Direction Départementale
de la Cohésion Sociale
et de la Protection des Populations

Service Santé et Protection Animales
et Environnement

Arrêté n° 2011 – DDCSPP – SPAE - 097

RELATIF AUX EMBLEMES DES RUCHES

Le préfet du Haut-Rhin,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code rural, notamment les articles L.211-6 et L.211-7 ;

VU l'arrêté préfectoral du 17 décembre 1928 relatif à la fixation de la distance à observer entre les ruches d'abeilles et les propriétés voisines ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-A023 du 9 mai 2011 portant délégation de signature à M. Patrick L'HÔTE, directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-DDCSPP-SG-018 du 11 mai 2011 portant subdélégation de signature,

VU l'avis favorable du conseil général du Haut-Rhin en date du 03 novembre 2011 ;

VU l'avis favorable de la profession apicole en date du 30 septembre 2011 ;

SUR proposition du directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations,

ARRETE :

Article 1^{er} – L'implantation des ruches peuplées d'abeilles est soumise aux dispositions suivantes :

- A 10 mètres au moins de la voie publiques et des propriétés voisines ;
- A 5 mètres au moins si les propriétés voisines sont des bois, landes, friches, champs, ou des pâturages ;
- A 100 mètres au moins si les propriétés voisines sont des terrains de sport ou des établissements à caractères collectifs tels que hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de retraite, usines, casernes, crèches, haltes-gardiennes, centres aérés, écoles sauf pour les ruchers d'étude de ces écoles.

Article 2 – Par dérogation aux dispositions de l'article 1^{er} du présent arrêté, ne sont assujetties à aucune prescription de distance les ruches isolées des propriétés voisines ou des chemins publics par un mur, une palissade en planches jointes, une haie vive ou sèche, sans solution de continuité conformément à l'article L.211-7 du code rural.

Ce mur, cette palissade ou cette haie, devra avoir une hauteur de 2 mètres au dessus du sol, et s'étendre sur au minimum 2 mètres de chaque côté de la ruche ou de l'ensemble de ruches constituant le rucher.

Article 3 – L'implantation de ruches ne doit pas permettre le passage des abeilles lors de leur envol, à une hauteur inférieur à 2 mètres au dessus de la voie publique ou d'une propriété adjacente habitée.

Article 4 – Sur demande motivée de tiers intéressés, des dispositions particulières peuvent être prises par le

préfet. Cette demande est transmise au préfet qui peut faire réaliser une enquête par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, assistée au besoin des représentants d'une ou plusieurs structures apicoles départementales, afin d'évaluer les risques liés à l'implantation du rucher et de déterminer les dispositions particulières qui seront prescrites par arrêté préfectoral.

Article 5 – En tout état de cause, l'observation des dispositions précitées ne dégage pas la responsabilité du propriétaire de ruches en cas d'accident, de dégât ou de nuisance, non plus que les maires, concernés au titre de leurs pouvoirs de police.

Article 6 – L'arrêté préfectoral du 17 décembre 1928 relatif à la fixation de la distance à observer entre les ruches d'abeilles et les propriétés voisines est abrogé.

Article 7 – Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux, d'un recours hiérarchique auprès du directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg

Article 8 – Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, Mesdames et Messieurs les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les maires, Monsieur le directeur départemental de la sécurité publique et le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Haut-Rhin.

Fait à Colmar, le 04 novembre 2011



Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et
de la Protection des Populations,
Pour le Directeur et par subdélégation,
Fontaine
Docteur Frédérique FONTAINE
Vétérinaire inspecteur en chef
Chef du service santé et protection animales et environnement

