

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

MOMMENHEIM

REGLEMENT

REVISION N°1 Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 10 mai 2011

A MOMMENHEIM
Le 12.05.11

Le Maire



Francis WOLF

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
10/05/2016

A MOMMENHEIM
LE 10/05/2016

LE MAIRE



Francis WOLF

ATIP
Agence Territoriale
d'Ingénierie Publique

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 – Dispositions Générales

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	34

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	42
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX.....	51
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	57

TITRE 4 – Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	60
--	----

TITRE 3 – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	67
--	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de MOMMENHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 9 zones :

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone UBa où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprend un secteur de zone UXa, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU**, comprend un secteur de zone IAUC, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, comprenant un secteur de zone Ac où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone Nj et Nh, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : Définitions

La définition de la **SHON** (Surface hors œuvre nette) est donnée par le code de l'Urbanisme.

La définition du **COS** (coefficient d'occupation des sols) est précisée par le code de l'Urbanisme.

Bâtiment annexe : bâtiment pouvant être indépendant, accolé ou dans la continuité d'une construction existante, et n'ayant pas de condition d'occupation spécifique.

Abri pour animaux : construction destinée à l'abri temporaire d'animaux, qui doit être ouvert au minimum sur une façade.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de MOMMENHEIM, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- les nouvelles exploitations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de déchets de toute nature,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravaning,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- les constructions et installations à usage commercial d'une surface au (de vente) maximale de 500 m², sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dans la zone, ainsi que les constructions et installations qui leurs sont nécessaires, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les garages collectifs de caravanes sous condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

- Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris et de la RD 421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès

Tout nouvel accès ou accès existant doit répondre aux besoins des constructions et activités projetées sur l'emprise foncière.

Voirie

Aucune voie privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

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

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

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

- **Eaux usées non domestiques ou industrielles :**

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

- **Eaux pluviales :**

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Dans le cas contraire, les nouvelles constructions doivent prévoir, sur les parcelles privées jusqu'au droit du domaine public, des fourreaux en attente, en nombre suffisant, pour un raccordement des réseaux secs en souterrain lorsque les lignes publiques seront enterrées.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

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

Les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit sur la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, les constructions pourront soit être alignées sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre la limite d'emprise publique et le bâtiment le plus éloigné de cette limite, sans pouvoir excéder 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture et des auvents traditionnels sur les maisons à colombage.

En cas de recul de la façade, une clôture doit être édifiée en limite de la voie.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 (six) mètres à compter des berges des fossés et cours d'eaux.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur de clôture,
- aux équipements publics et collectifs.

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

Dispositions générales

• Par rapport aux limites séparatives latérales :

Toute construction doit être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale), tout point de la construction doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative latérale la plus éloignée.

La construction peut être implantée en léger recul (fixé à 0,60 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Les débords de toitures ne sont pas soumis aux règles de prospect énoncées ci-dessus, dont l'empiètement est autorisé sur la marge de recul.

Dans le cas d'un Schlupf préexistant les nouvelles constructions doivent s'implanter à 0,60 mètre lorsqu'elles sont situées en première ligne, ou respecter un recul minimal de 0,60 mètre lorsqu'elles sont implantées en seconde ligne.

• Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

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

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres, et qui peuvent s'implanter jusqu'au droit de la limite séparative.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, la distance (L) entre deux constructions non-contiguës doit au minimum être égale à sa hauteur (H) : $L \geq H$.

Cette disposition ne s'applique pas pour des constructions dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 4,5 mètres.

Article 9 UA : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme aux prescriptions du présent article: dans ce cas, l'implantation de la construction préexistante pourra être conservée.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Les constructions comporteront au maximum 3 niveaux habitables.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension ou l'adaptation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments situés en première ligne auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les constructions devront être traitées avec des débords de toiture. Le sens du faîtage doit être parallèle au sens de la façade la plus longue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des constructions situées en seconde ligne et à l'arrière d'un bâtiment existant.
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Orientation des constructions : les bâtiments principaux en fond de cour devront s'implanter avec le long pan parallèle à la voie.

Les façades :

- l'utilisation de couleurs vives est interdite,
- seuls les bardages bois verticaux sont autorisés.

Les clôtures sur le domaine public : les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elles seront composées soit d'un mur plein en maçonnerie accompagné éventuellement d'un porche, soit d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'une palissade avec un bardage vertical. La hauteur minimale des clôtures est fixée à 1,5 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

Les bâtiments : Aucun bâtiment ne devra avoir une longueur supérieure à 25 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation et/ou rénovation d'une construction existante.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m.

Aucune place ne doit être desservie depuis une autre.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<p>Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel Par logement - Habitat collectif : Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Nombre de places exigées par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 300 m² de surface de plancher. Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées <p>Activités industrielles, artisanales et bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 25 m² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs <p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place par tranche de 100 m² hors œuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> ▫ de 0 à 100 m² ▫ de 100 à 500 m² <p>Hébergement hôtelier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour 10 chambres d'hôtels - Pour 30 m² de salle de restaurant, café ou brasserie <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	<p>3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur</p> <p>12</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>5</p> <p>1</p> <p>2</p>

Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'activités, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des bénéficiaires du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique ni aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ni aux exploitations agricoles existantes.

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.

La zone UB comprend un secteur de zone UBa, où s'imposent des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement.

La zone UB comporte des secteurs soumis aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan « annexes ».

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- les nouvelles exploitations agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de déchets de toute nature,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanning,
- les parcs d'attraction permanents,
- dans les périmètres rapprochés des captages d'eau potable, les constructions et installations de toute nature produisant des eaux usées non domestiques.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repéré par un graphisme spécifique au plan « annexes », les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2UB.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, exceptée dans les secteurs concernés par le PPRI de la Zorn et du Landgraben, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- les constructions et installations à usage commercial d'une surface maximale de 500 m², sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations,
- l'aménagement, la transformation, l'extension des bâtiments agricoles existants dans la zone, ainsi que les constructions et installations qui leur sont nécessaires, à l'exception des bâtiments d'élevage.
- les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement résidentiel,
- les garages collectifs de caravanes, sous condition d'être réalisés à l'intérieur d'un bâtiment,
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris, de la RD421 et de l'Autoroute A4 les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan « annexes », sont admis, les occupations et utilisations du sol définis par le règlement du PPRI de la Zorn et du Landgraben.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune sortie sur une route départementale ne peut être réalisée en dehors de l'agglomération.

Voirie

Aucune voie privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

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

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

- **Desserte en eau**

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

- **Assainissement**

Eaux usées domestiques:

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

Dans le secteur UBa, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

- **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunications**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Dans le cas contraire, les nouvelles constructions doivent prévoir, sur les parcelles privées jusqu'au droit du domaine public, des fourreaux en attente, en nombre suffisant, pour un raccordement des réseaux secs en souterrain lorsque les lignes publiques seront enterrées.

Dispositions particulières

A l'intérieure du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable sont interdit :

- l'évacuation ou l'infiltration des eaux usées domestiques et non domestique
- le rejet superficiel des eaux usées domestiques et non domestique.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les bâtiments doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, et doivent être édifiés dans une bande comprise entre la limite d'emprise publique et 40 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Au-delà d'une distance de 40 mètres comptée depuis les limites d'emprises publiques, seules pourront s'implanter les constructions d'activités, les abris de jardin et les piscines.

Pour la zone UB située entre la rue de Saverne et la RD 421, la profondeur de 40 mètre constructible est calculée à partir de la rue de Saverne.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites, sans pouvoir excéder 5 mètres par rapport à l'alignement.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter des berges des fossés et cours d'eau.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 mètre.

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

Dispositions générales

- ***Par rapport aux limites séparatives latérales :***

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une limite séparative au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

- ***Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :***

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

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres, et qui peuvent s'implanter jusqu'au droit de la limite séparative.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions à toiture terrasse (plates) est de 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels un bardage bois de teinte sombre pourra être autorisé.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes de 52° maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des bâtiments annexes qui devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 30°. Les toits plats sont autorisés pour les bâtiments annexes n'excédant pas une emprise au sol de 50 m² et à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,20 mètres.
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires.

Couleur des façades : L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les clôtures :

La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences.

Sur rue :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou plusieurs essences.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

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

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<p>Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel Par logement - Habitat collectif : <p>Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Nombre de places exigées par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 300 m² de surface de plancher. Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées</p>	<p>3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur</p> <p>1</p> <p>2</p>
<p>Activités industrielles, artisanales et bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 25 m² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs 	<p>1</p>
<p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place par tranche de 100 m² hors œuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> ▫ de 0 à 100 m² ▫ de 100 à 500 m² 	<p>3</p> <p>5</p>
<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	

Dispositions particulières

Pour constructions à usage d'activités, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des bénéficiaires du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou encours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Les plantations seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques ou des fruitiers à hautes tiges.

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités à vocation publique, scolaire, sportive, culturelle, culturelle et de loisirs.

La zone UE comporte des secteurs soumis aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan annexe.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage public, culturel, culturelle, scolaire, sportif et de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les étangs et les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les parcs d'attraction permanents.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repéré par un graphisme spécifique au plan « Annexes », les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2UE.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, exceptée dans les secteurs concernés par le PPRI de la Zorn et du Landgraben, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes ;
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- les dépôts de déchets à condition d'être entreposés sur le site de la déchèterie ;
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris et de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Dans les secteurs concernés par le PPRI de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan « Annexes », sont admis, les occupations et utilisations du sol définis par le règlement du PPRI de la Zorn et du Landgraben.

Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UE : Accès et voirie

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

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

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

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

- **Réseaux de distribution d'eau**

A l'exception de la déchetterie, toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

- **Réseaux d'assainissement**

Eaux usées domestiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas à la déchetterie dont les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

- **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

Dispositions particulières

A l'intérieure du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable sont interdit :

- l'alimentation en eau réalisée par captage, forage ou puits particulier ;
- l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou non domestique.
- le rejet superficiel des eaux usées domestiques et non domestique.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui pourront toutefois être implantées à l'alignement ou à au moins 0,80 mètres de la limite d'emprise publique.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Article 12 UE : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, adapté au paysage et au contexte, pour 5 places de stationnement.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir essentiellement des constructions à usage d'activités.

La zone UX comprend un secteur de zone UXa, destiné à accueillir principalement des activités logistiques, industrielles, artisanales.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les nouvelles exploitations agricoles,
- les abris de jardin,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les étangs et les carrières,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- les piscines.

Dans le secteur de zone UXa :

- Les établissements hôteliers.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.
- Les dépôts de déchets à condition :
 - d'être liés aux activités admises dans la zone ;
 - d'être soit stockés à l'intérieur d'un bâtiment, soit dissimulés par un aménagement paysager adapté.
- Les logements ayant une fonction de gardiennage et sous conditions qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable ;
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris et de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

- Les aires de stockage à condition d'être implantées à l'arrière des bâtiments d'activité, et/ou d'être dissimulées par un aménagement paysager adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone UXa :

- Les bureaux et les commerces liés aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les commerces dont l'activité correspond au commerce de gros.
- Les restaurants sous réserve de correspondre à des restaurants d'entreprise ou d'inter-entreprise.
- Les stations de distribution de carburant, ainsi que les stations de lavage de véhicules liés aux établissements admis dans le secteur de zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès

Aucun accès direct depuis les parcelles ne sera possible sur la RD421.

Chaque unité foncière peut aménager 2 accès au maximum par façade sur rue.

Voirie

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise de 4 mètres minimum.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voirie publique existante ou projetée.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Dans le secteur de zone UXa, l'alimentation en eau industrielle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies (privées et publiques) et emprises publiques

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

A) Cas des voies de circulation routière :

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stockage devront être implantées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne.

Dans la zone UX, à l'exception du secteur de zone UXa :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Dans le secteur de zone UXa :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

B) Cas des voies ferrées :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

Dans la zone UX, à l'exception du secteur de zone UXa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur de zone UXa :

Non réglementé pour les constructions.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Toitures

Les toitures à pente sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°.

Façades et construction :

Pour le traitement des façades, l'emploi du blanc ainsi que les couleurs vives et agressives est interdit sur de grandes surfaces.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit.

L'éclairage des enseignes doit être assuré par un dispositif d'éclairage indirect.

Les enseignes sur mât sont limités à une hauteur de 12 mètres ; les panneaux publicitaires sur les parcelles sont interdits.

Les panneaux signalétiques sont autorisés sur la parcelle.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences endogènes.

En cas d'édification de clôtures autres que végétales, celles-ci seront doublées obligatoirement d'une haie vive constituées de plusieurs essences endogènes.

Article 12 UX : Stationnement

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, ainsi qu'aux besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes:

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Bureaux Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	5
Commerces Nombre de places par rapport à la surface de plancher hors œuvre (vente + réserve)	
-de 0 à 100 m ²	3
-de 100 à 1000 m ²	4
-au-delà de 1000 m ²	6
Commerces - restaurant pour 10 sièges	2 5
- station-service: par poste de lavage ou de graissage	
Industrie, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2
- pour 3 emplois	
Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède	

pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
--	--

B) Stationnement des vélos :

Un local vélo (fermé, de plain-pied) ou un abri-vélo couvert (muni d'arceaux, avec système d'attache par cadre et roue) sera réalisé à proximité de l'accès, bien éclairé, et sera dimensionné au regard des besoins de chaque établissements.

NB : pour un local, 1 place = 1 m² ; pour un abri, 1 arceau = 2 places

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des constructions doit être traité en espace vert, en dehors des surfaces dédiées au stationnement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées derrière une palissade ou une haie végétale composée de plusieurs essences endogènes.

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 8 places de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone *IAU* est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone *IAU* comprend un secteur de zone *IAUc* correspondant au site d'une ancienne carrière.

La zone *IAU* est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation. La zone *IAU* ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement.

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

Article 1 *IAU* : Occupations et utilisations interdites

- Les lotissements d'activités,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- les garages collectifs de caravanes.

Article 2 *IAU* : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A) Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant.
Un ou plusieurs reliquats de zone inférieurs à 0,5 hectare seront admis. Chacun de ces reliquats de zone pourra être aménagé par la suite à condition que le reliquat soit urbanisé dans sa totalité.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.

B) Occupations et utilisations :

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et les équipements publics.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les entrepôts sous conditions d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis du voisinage.
- Les garages en annexes à raison d'une construction par logement au maximum.
- Les carports sont limités à 1 par logement.
- Les vérandas sont limitées à 1 par logement.
- Les piscines sont limitées à 1 par logement.
- Les abris (jardin, bois, atelier, ...) sont limités à 1 par logement.
- Le stationnement de caravanes isolées sous condition d'être garées à l'intérieur d'un bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou liés aux fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de l'Autoroute A4 et de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAU: Accès et voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 6 mètres.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules d'une longueur supérieure à 80 mètres hormis le dispositif de retournement, se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sauf si elle est destinée à être raccordée ultérieurement.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules d'une longueur inférieure à 80 mètres hormis le dispositif de retournement, se terminant en impasse doivent comporter en entrée d'impasse des modules de stockage des ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte.

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

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.

Toute construction doit créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 5 mètres mesurés depuis la limite des voies et emprises publiques.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la profondeur maximale de 5 mètres est calculée par rapport à la voie où se situe la façade principale. Les constructions pourront être édifiées avec un recul plus ou moins important par rapport à l'autre voie secondaire.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

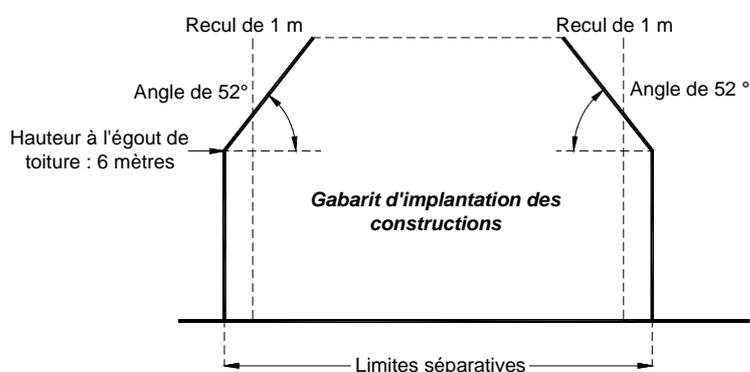
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions annexes.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment à construire doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale située en limite séparative de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limite séparative ou à au moins 1 mètre de cette limite seront autorisées.



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la même limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement,
- dans le cas de constructions à toitures plates qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAU: Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, La hauteur des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère et à l'égout de la toiture principale ne pourra excéder 7 mètres.

Les constructions comporteront au maximum 3 niveaux habitables, dont un seul niveau de combles habitables, sauf dans le cas de réalisation de logement(s) en duplex (logements s'étendant sur deux niveaux à l'intérieur d'un immeuble collectif).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 11 IAU: Aspect extérieur

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40° et 50°. Les quarts de croupes ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible, etc.) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour : les vérandas et les toitures végétalisées.

Les toitures plates sont autorisées.

Les façades constituées de rondins en bois sont interdites.

Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle, de couleur rouge, brun ou noir. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux panneaux solaires dont la superficie est limitée à 70 mètres carrés par logement ainsi qu'aux toitures terrasses (plates).

Les clôtures :

La hauteur totale de ces dispositifs ne pourra excéder 1,50 m, excepté pour la haie végétale qui ne pourra excéder 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences.

Sur rue :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ;
- soit d'une haie végétale constituée d'une ou de plusieurs essences.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 x 5 m, et de 25 m² y compris les accès. Aucune place ne doit être desservie depuis une autre.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitations : <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel Par logement - Habitat collectif : Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. 1 Nombre de places exigées par tranche de 50 m² de surface de plancher, au-delà de 300 m² de surface de plancher. 2 Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées 	3 places dont au moins 1 en accès direct extérieur
Commerces, bureaux, artisanat Nombre de places pour 30m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	2
Equipement public	<i>Le nombre de place de stationnement sera défini selon les besoins.</i>

Stationnement des vélos :

Un local vélo (fermé, de plain-pied) ou un abri-vélo couvert (muni d'arceaux, avec système d'attache par cadre et roue) bien éclairé et dimensionné au regard des besoins des logements créés, sera réalisé à proximité des logements collectifs.

NB : pour un local, 1 place = 1 m² ; pour un abri, 1 arceau = 2 places

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

Les plantations seront à choisir parmi les espèces à feuilles caduques ou des fruitiers.

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle destinée essentiellement au développement d'activités économiques. Elle est destinée à accueillir principalement des activités logistiques, industrielles, artisanales.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les activités culturelles, sportives et de loisirs.
- Les abris de jardins.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, et de garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les piscines.
- Les établissements hôteliers.
- Les restaurants à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2IAUX.

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A) Conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

B) Occupations et utilisations admises sous conditions :

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les bureaux et les commerces liés aux activités admises dans la zone.
- Les commerces dont l'activité correspond au commerce de gros.
- Les restaurants sous réserve de correspondre à des restaurants d'entreprise ou d'inter-entreprise.
- Les stations de distribution de carburant, ainsi que les stations de lavage de véhicules liées aux établissements admis la zone.
- Les aires de stockage à condition d'être installées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne. En aucun cas, les zones de stockage et les quais de déchargement ne devront être implantés sur les terrains situés en limite Nord de la RD421 et en bordure de l'A4.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
- Les dépôts de déchets à condition :
 - d'être liés aux activités admises dans la zone ;
 - d'être soit stockés à l'intérieur d'un bâtiment, soit dissimulés par un aménagement paysager adapté.
- Les logements ayant une fonction de gardiennage et sous conditions qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au personnel dont la présence sur place est indispensable ;
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris, de la RD421 et de l'Autoroute A4 les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 IAUX : Accès et voirie

Accès

Aucun accès direct depuis les parcelles ne sera possible sur la RD421.

Chaque unité foncière peut aménager 2 accès au maximum par façade sur rue.

Voirie

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voirie publique existante ou projetée.

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public. Toutefois, l'alimentation en eau industrielle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute construction doit réaliser des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements publics et privés doivent être enterrés.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Cas des voies de circulation routière :

Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Les façades des constructions donnant sur la limite d'emprise nord de la RD421 doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres de l'alignement de cette voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal implanté en première ligne.

Les aires de stockage devront être implantées au-delà de la ligne d'implantation des constructions situées en première ligne. En aucun cas, les zones de stockage et les quais de déchargement ne devront être implantés sur les terrains situés en limite Nord de la RD421 et en bordure de l'A4.

Cas de voies ferrées :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ferrée.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Non réglementé.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUX : Hauteur des constructions

Non réglementé pour les constructions.

2 mètres maximum pour les clôtures.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

Toitures :

Les toitures à pente sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°.

Façades et construction :

Pour le traitement des façades, l'emploi du blanc ainsi que les couleurs vives et agressives est interdit sur de grandes surfaces.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit.

L'éclairage des enseignes doit être assuré par un dispositif d'éclairage indirect.

Les enseignes sur mât sont limitées à une hauteur de 12 mètres ; les panneaux publicitaires sur les parcelles sont interdits.

Les panneaux signalétiques sont autorisés sur la parcelle.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences endogènes.

En cas d'édification de clôtures autres que végétales, celles-ci seront doublées obligatoirement d'une haie vive constituées de plusieurs essences endogènes.

Article 12 IAUX : Stationnement

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, ainsi qu'aux besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

B) Stationnement des vélos :

Un local vélo (fermé, de plain-pied) ou un abri-vélo couvert (muni d'arceaux, avec système d'attache par cadre et roue) sera réalisé à proximité de l'accès, bien éclairé, et sera dimensionné au regard des besoins de chaque établissements.

NB : pour un local, 1 place = 1 m² ; pour un abri, 1 arceau = 2 places

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des constructions doit être traité en espace vert, en dehors des surfaces dédiées au stationnement.

Les aires de stockage doivent être dissimulées derrière une palissade ou une haie végétale composée de plusieurs essences endogènes.

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 8 places de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à long terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU, dans le respect des principes fixés par les éventuelles **orientations d'aménagements**.

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Ne sont admises que les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

Articles 3 à 5 IIAU :

Non réglementé

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre l'alignement et une profondeur maximale de 5 mètres mesurés depuis la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

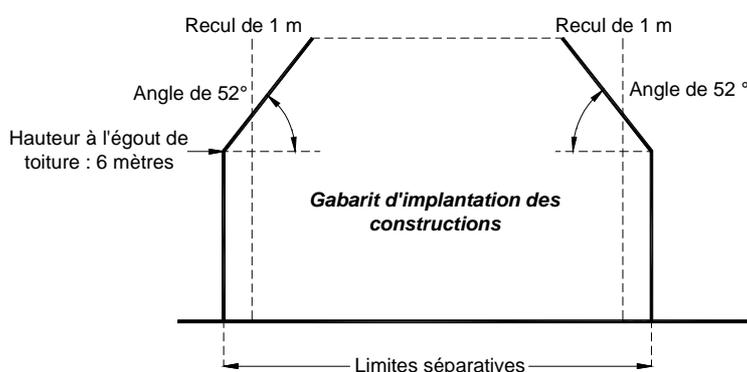
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions annexes.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment à construire doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limite séparative ou à au moins 1 mètre de cette limite seront autorisées.



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement,
- dans le cas de constructions à toitures plates qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

Articles 8 à 14 IIAU :

Non réglementé.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur de zone Ac, réservé aux sorties d'exploitation agricoles.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2A ci-dessous sont interdites.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des exploitations agricoles existantes ;
- Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ou concourant aux missions des services publics ;
- les poteaux et pylônes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes ;
- La réalisation des opérations inscrites aux emplacements réservés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- Les abris à animaux sous condition d'être ouvert au minimum sur une façade.
- Les opérations inscrites en emplacement réservé

Dans le secteur de zone Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition que ces constructions soient situées sur le même site d'exploitation, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation.

La construction d'un seul logement par exploitation est autorisée, à condition que l'activité agricole soit exercée par un exploitant actif à titre principal.

Les constructions à usage d'habitation doivent être situées à proximité des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de l'Autoroute A4, de la RD421, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

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

La desserte des installations et occupations du sol autorisées sera assurée par un accès unique pour les terrains situés au droit des routes départementales.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

- **Desserte en eau**

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

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

- **Assainissement**

Eaux usées domestiques :

Erreur ! Liaison incorrecte.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Erreur ! Liaison incorrecte.

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés.

Dispositions particulières

A l'intérieure du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable sont interdit :

- l'alimentation en eau réalisée par captage, forage ou puits particulier ;
- l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou non domestique.
- le rejet superficiel des eaux usées domestiques et non domestique.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD144, RD69, RD332.

- 25 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD421 pour les habitations. Cette distance est portée à 20 mètres pour les autres constructions.
- 6 mètres comptés par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer,
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux aménagements, transformations, extensions limités des constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des abris à animaux est fixée à 50 m².

Article 10 A : Hauteur des constructions

Mode de calcul

Erreur ! Liaison incorrecte.

Dispositions générales

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris à animaux est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, à houblon, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les remblais ne pourront pas excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments agricoles auront une pente comprise entre 0° et 25°.

Les toitures des volumes principaux des habitations auront deux pans principaux symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45° et 52°.

La couverture des toitures des constructions sera réalisée avec des matériaux de couleur rouge-brun, gris ou noir et être en harmonie de teinte avec les couvertures des constructions avoisinantes. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Les façades :

Les couleurs blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Les clôtures relatives aux habitations seront constituées de bois ou d'un grillage et accompagnées ou non d'une haie vive composée d'un mélange d'essences locales.

Les murs pleins sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un portail d'entrée.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elles entraînent.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Les aires de dépôt et de stockage permanentes devront être dissimulées par écran végétal composé d'un mélange d'essences locales, suffisamment dense pour être opaque, ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.

En périphérie des nouvelles constructions agricoles, un ensemble arboré composé d'un mélange d'essences locales doit être réalisé. Cet écran devra être suffisamment dense et de taille adaptée à celle du bâtiment.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux secteurs de zone :

- le secteur Nh couvrant les constructions à usage d'habitation isolées au sein des espaces naturels ou agricoles du ban communal ;
- le secteur Nj qui délimite les secteurs de vergers à préserver, où sont admis les abris de jardins.

La zone N comporte des secteurs soumis aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d' Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben, repérés par un graphisme spécifique au plan annexe.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2N ci-dessous sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, exceptée dans les secteurs concernés par le PPRI de la Zorn et du Landgraben,

- Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ou concourant aux missions des services publics ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
- La réalisation des opérations inscrites aux emplacements réservés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone Nh :

- La reconstruction, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan « Annexes », de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Paris, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit et admises par le présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

- Les constructions à usage d'abris ou de garage à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m².

Dans le secteur de zone Nj :

- Les abris de jardin, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de 10 m², et une hauteur maximale de 3 mètres et d'être limités à 1 par unité foncière.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés par un graphisme spécifique au plan annexe, sont admis, les occupations et utilisations du sol définis par PPRI de la Zorn et du Landgraben.

Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

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

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

- **Desserte en eau**

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

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

- **Assainissement**

Eaux usées :

Erreur ! Liaison incorrecte.

Eaux pluviales :

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Erreur ! Liaison incorrecte.

Dispositions particulières

A l'intérieure du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable sont interdits :

- l'alimentation en eau réalisée par captage, forage ou puits particulier ;
- l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou non domestique.
- le rejet superficiel des eaux usées domestiques et non domestique.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD144, RD69, RD332.
- 25 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD421 pour les habitations. Cette distance est portée à 20 mètres pour les autres constructions.
- 5 mètres comptés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 10 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

Les abris de jardin devront respecter une hauteur maximale de 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 N : Aspect extérieur

Les abris de jardins devront être construits en bois, de teinte naturelle. Les panneaux solaires sont admis sur les toitures des constructions.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elles entraînent.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.