RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Plan Local d'Urbanisme du

Kochersberg Ackerland com com

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**4a. Règlement écrit**

4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLUi

**PLUi approuvé**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 I 11 I 2019

Le Président

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :
atip

Maîtrise d'œuvre :
Atelier [inSitu] VB écolor Itinéraires Urbains & Paysagers

# Table des matières

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 5**

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT ..... 5

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL ..... 6

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 6

**TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ..... 7**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME ..... 7

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME ..... 8

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME ..... 9

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS IDENTIFIES EN TRAME « JARDIN » DE TYPE 1 ET 2 ..... 9

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS A RISQUES D'INONDATION OU DE COULEES D'EAUX BOUEUSES ..... 9

CHAPITRE 6 - LEXIQUE ..... 12

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 13**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 15

SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 16

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 18

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 26

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 29

SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 30

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 33

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 41

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ..... 43

SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 44

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 46

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 48

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX ..... 51

SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 52

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 55

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 61

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ ..... 63

SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 64

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 65

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 67**
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 69
SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 70
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 72
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 79
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe ..... 81
SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 82
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 83
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 84
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX ..... 85
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ..... 86
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 88
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 92
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUX ..... 95
SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 96
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 96
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 96
**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 97**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ..... 98
SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 99
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 101
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 105
**TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 107**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 108
SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 109
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 111
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 115
**ANNEXE 1 - LEXIQUE ..... 117**
**ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES PRECONISEES EN ZONE UXc1 ..... 124**
**ANNEXE 3 - NUANCIER DE COULEURS ..... 125**

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## *CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT*

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 23 communes du territoire de la **Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland** (département du Bas-Rhin - 67) : Berstett, Durningen, Dingsheim, Dossenheim-Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de communes.
Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 7 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,

A ces chapitres se rajoutent 2 annexes :

- Annexe1 : le lexique
- Annexe 2 : liste des essences préconisées en zone UXc1

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

## *CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL*

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf. plans et liste des SUP en annexe)

- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)

## *CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES*

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).
La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

1. **Les zones urbaines – « zones U »**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement.

2. **Les zones à urbaniser – zones AU**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

3. **Les zones agricoles – zones A**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement.

4. **Les zones naturelles et forestières – zones N**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement.

# TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## *CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME*

### 1. Bâtiments remarquables –

#### 1.1. Protection de type 1 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Toute modification extérieure du bâtiment est interdite à l'exception des travaux d'entretien (ravalement de façade), de réfection et de réparation du bâtiment.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique est autorisée.

#### 1.2. Protection de type 2 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

#### 1.3. Protection de type 3 :

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais en cas de reconstructions, celles-ci doivent être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants. Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale des bâtiments et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

### 2. Eléments du patrimoine –

#### 2.1. Protection des calvaires, croix et vierges :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

#### 2.2. Protection des murs, façades, porches, fontaines, puits, lavoirs, etc. :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

#### 2.3. Secteur UBa et sous-secteur UBa1 à Dingsheim (quartier dit « Le Corbusier »):

- En cas de démolition ou de destruction par un sinistre, la reconstruction devra respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier.

#### 2.4. Espace protégé à Stutzheim-Offenheim :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

## *CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME*

1. **Ripisylves et ensembles arborés– protection de type A :**
   - Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.
   - Les coupes et les défrichements (en cas de défrichement, une étude environnementale préalable avec justification des options retenues en matière de compensation sera exigée) sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
     - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
     - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
     - S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
     - S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
     - S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations…). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
     - S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
     - S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

2. **Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B :**
   - Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres ainsi que d'arbres ou d'arbustes, isolés sont interdits.
   - Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
   - Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile.
   - En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale ou par une haie (haie vive, charmille…). Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.

3. **Haies et boisements – protection de type C :**
   - Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement sont interdits.
   - Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Les coupes à blanc ne sont pas autorisées.
   - En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.
   - En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, est obligatoire.

## *CHAPITRE 3 – LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE*

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

## *CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS IDENTIFIES EN TRAME « JARDIN » DE TYPE 1 ET 2*

**Trame type 1 :**
Dans les secteurs repérés par la trame graphique de type 1, seules sont autorisées :

- Les constructions annexes, à raison de 2 annexes au maximum par unité foncière et à condition que :
  - Leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m²,
  - Leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.
- La création d'aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables aux eaux pluviales.

**Trame type 2 :**
Dans les secteurs repérés par la trame graphique de type 2, seuls sont autorisés les abris de jardin, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que:

- Leur emprise au sol n'excède pas 12 m²,
- Leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.

Les constructions édifiées sur les terrains identifiés par ces trames « jardin » de type 1 et 2, sont soumises aux règles de la section 2 des zones concernées.

## *CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS A RISQUES D'INONDATION OU DE COULEES D'EAUX BOUEUSES*

### 1. <u>Occupations et utilisations du sol interdites</u>

Sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées au titre 2 ci-dessous :

**Dans les zones touchées par l'un des 4 types d'aléas :**

- Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise.
- La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Tout dépôt ou stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellement ou par les coulées de boues.
- Les accès et rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
- Les nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation

(hôpitaux, EHPAD, crèches…) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux).
- La démolition des murs pleins sur rue, sauf justification hydraulique.

**Dans la zone rouge foncé (aléa très fort – catégorie 4)**
- Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol ou en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Toute installation susceptible d'être endommagée lors d'une crue ou de coulée d'eau boueuse.
- Tous travaux susceptibles d'aggraver le risque de coulées d'eaux boueuses ou d'inondation.

**Dans la zone rouge (aléa fort – catégorie 3)**
- Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

**Dans la zone orange (aléa moyen- catégorie 2)**
- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

**Dans la zone jaune (aléa faible- catégorie 1)**
- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

## 2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

**Dans les zones touchées par l'un des 4 types d'aléas :**
- Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
  - Qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
  - D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.
  - De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée,

- Les clôtures, à condition qu'elles soient à claire voie (transparence hydraulique).
  Toutefois, dans les zones UA, les murs pleins sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que son implantation soit conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition :
  - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
  - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

**Dans la zone rouge foncé (aléa très fort – catégorie 4)**

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans changement de destination et sans création d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les travaux d'entretien (traitement de façade, réfection des toitures…) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existants à condition de ne pas augmenter le risque.

**Dans la zone rouge (aléa fort- catégorie 3)**

- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

**Dans la zone orange (aléa moyen – catégorie 2)**

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, à condition :
  - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
  - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum au minimum à +0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

**Dans la zone jaune (aléa faible – catégorie 1) et au niveau des « zones tampon » de 10 mètres et de 15 mètres comptés de part et d'autre du chemin hydraulique ou du cours d'eau**

- L'extension limitée, sans contrainte altimétrique, des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 20 m² pour les habitations ou 20% de la construction existante pour les autres destinations, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
  - Qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque.
- L'extension non limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles à condition :
  - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à +0,30 m de la cote des plus hautes eaux connues ou, à défaut, au minimum à une hauteur de plus de 0,30 m au-dessus du niveau fini de la chaussée, ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
  - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou, à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

## *CHAPITRE 6 - LEXIQUE*

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

**UA :** zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAi correspondant à une zone bâtie inondable à Rohr.

**UB :** zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UBa et un sous-secteur UBa1 correspondant à des ilots spécifiques au quartier « Le Corbusier » à Dingsheim,
- Un secteur UBb correspondant à un quartier isolé et peu densément bâti à Handschuheim,
- Un secteur UBc correspondant à la ferme Quirin à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UBd destiné à la création d'un hôtel à Truchtersheim.

**UE :** zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics. Elle comprend :

- Un secteur UEa autorisant également le commerce de proximité à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UEb dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim.

**UX :** zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Les secteurs UXa, correspondant aux zones d'activité de Schnersheim, de Willgottheim et à une petite zone d'activités à Wiwersheim,
- Un sous-secteur UXa1 à Rohr,
- Des secteurs UXb qui concernent plusieurs communes du territoire. Les constructions dans ces secteurs présentent des hauteurs et des types d'activité équivalents,
- Un secteur UXc à Ittenheim. Il est divisé en 3 sous-secteurs : UXc1, UXc2, UXc3,
- Un secteur UXd correspondant la zone d'activités de Wiwersheim, qui inclut la galerie Revelatio, et à une zone d'activités de Willgottheim,
- Un secteur UXe correspondant à une zone artisanale à l'entrée Est de Truchtersheim,
- Un secteur UXf situé à l'entrée Ouest de Furdenheim,
- Un secteur UXg correspondant à la zone commerciale de Truchtersheim,
- Un secteur UXh correspondant au comptoir agricole de Wiwersheim et de Quatzenheim,
- Un secteur UXi correspondant au restaurant isolé à Willgottheim,
- Un secteur UXj à l'entrée Est d'Hurtigheim,
- Un secteur UXk correspondant à une activité de réparation et vente de véhicules motorisés à Gougenheim ; les possibilités de construire dans ce secteur sont limitées en raison des risques de coulées de boues,
- Un secteur UXl à Ittenheim et Truchtersheim destiné à la vente de produits locaux.

**UJ :** zone correspondant à des jardins et des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties. Elle est divisée en deux secteurs, UJ1 (Durningen, Berstett, Dingsheim, Hurtigheim) et UJ2 (Ittenheim et Neugartheim-Ittlenheim); dans le secteur UJ2, les occupations et utilisations du sol admises sont plus réduites qu'en secteur UJ1.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.*

# *CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés **en trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| Zones | | UA | UA | UA |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| **Habitation** | Logement | | X | |
| | Hébergement | | X | |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détails | | | X |
| | Restauration | | X | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de service (accueil clientèle) | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X | |
| | Cinéma | | | X |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Equipements sportifs | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |

#### Article 1.1. UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

**Dispositions spécifiques au secteur UAi :**

8. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UA, au paragraphe intitulé « dispositions spécifiques au secteur UAi ».

### Article 1.2. UA - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
   - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
   - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
   - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
6. Dans la commune de ROHR, les constructions comportant des locaux habitables ou aménageables à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

**Dispositions spécifiques au secteur UAi :**

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
8. Les travaux et installations destinés à réduire les risques d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
9. Les extensions et les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 mètres carrés d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

## II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

#### Article 2.1. UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
     Dans les communes de Dingsheim, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim :
     Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

**Dispositions applicables à la commune de Berstett :**

2. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, sont interdites au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée par rapport à la voie publique desservant l'unité foncière.
3. Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, sont toutefois autorisés l'aménagement, la transformation et la reconstruction selon la volumétrie, la hauteur et l'implantation initiales, en locaux d'habitation ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
4. Les façades des constructions doivent être implantées à une distance au plus égale à 80 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise de la voie publique.

Règles alternatives :

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux § 1 et 2 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, 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 ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
   - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
     Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

***Cas des cours d'eau***

6. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
   - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
   - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

### Article 2.2. UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit sur limites séparatives,
   - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.
   - Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

<u>Règles alternatives</u>

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

### Article 2.3. UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

### Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

### Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
   - Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, non conforme aux dispositions du §1 ci-dessus fait l'objet d'une surélévation rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3 mètre de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.6. UA - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

## Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.***

### 1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux parties arrière des constructions telles que définies dans le lexique. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

### 2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

Cas particulier des dispositifs de réception des ondes électromagnétiques :

Les paraboles doivent être implantées sur la toiture et leur teinte doit être similaire à celle des matériaux de couverture.

3. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
   - Les façades à colombages pourront faire l'objet de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
   - La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.
     Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. **Ouvertures :**
   - En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.
   - En façade sur rue, les maisons à colombages comporteront obligatoirement des volets battants.
   - Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas visible en façade et que des volets battants soient également réalisés.
   - La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

5. **Orientations :**
   - Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin.

**Dispositions applicables aux communes de : *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.***

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
   - Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.
   - Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
Ces aménagements ne sont pas comptabilisés dans les 30% mentionnés en disposition générale.

**2. Façades :**

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

## Article 2.8. UA – Caractéristiques des clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.9. UA - Espaces libres et plantations

**1. Remblais et déblais :**

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

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.10. UA - Gabarit des places de stationnement

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2. 11. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

## Article 2.12. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. **Véhicules motorisés :**

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

**Dispositions applicables aux communes de : *Durningen, Kienheim, Kuttolsheim, Quatzenheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.***

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 1 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg.***

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création **2,5 places par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. **Vélos :**

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Règle alternative aux dispositions des §1 et 2 ci-dessus

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entrainant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 5,50 mètres s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

#### Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## II DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 3.3 UA - Eau potable

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

### Article 3.4 UA - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. UA - Electricité

Le raccordement au réseau électrique doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. UA - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables **aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables **aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Pour les secteurs de zone UB non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UB ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UB et 1.2.UB

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | | Autorisées | | Autorisées sous conditions | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Zones* | | UB | UBd | UB | UBd | UB | UBd |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | | | X | |
| | Exploitation forestière | X | X | | | | |
| Habitation | Logement | | | X | | | X |
| | Hébergement | | X | X | | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détails | | X | | | X | |
| | Restauration | | | X | X | | |
| | Commerce de gros | | X | | | X | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | | X | X | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X | X | | |
| | Cinéma | | X | | | X | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | | X | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | | | |
| | Equipements sportifs | | | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | | | |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie | | X | | | X | |
| | Entrepôt | | X | | | X | |
| | Bureau | | X | X | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | | X | X |

### Article 1.1. UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
6. La création d'étangs ou de plans d'eau sauf dans le secteur UBd,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
9. Les constructions destinées à l'exploitation forestière,

**Dans le secteur UBc**

Sont interdites :

10. Toute construction à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UB ci-dessous

**Dans le secteur UBd :**

Sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UB :

11. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
12. Les constructions destinées à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, aux activités de service,
13. Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Article 1.2. UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

**Dans toute la zone :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
   - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
   - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
   - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBd :**

3. Les constructions mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition » ainsi que l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
6. Dans la commune de ROHR, les constructions comportant des locaux habitables ou aménageables à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

**Dans le secteur UBc :**

7. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site.
8. Le changement de destination et l'extension du bâtiment existant à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site.

**Dans le secteur UBd :**

9. Les centres de congrès et d'exposition, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics, à condition qu'ils soient liés et complémentaires à l'activité d'hébergement hôtelier et touristique,
10. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
    - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
    - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
    - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m², extensions et annexes comprise,
    - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

## II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

***Cas des voies et emprises publiques :***

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.

***Cas des cours d'eau :***

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
   - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
   - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

#### Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   **Dans la commune de Berstett**, cette distance minimale est réduite à 2 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.

- La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
- La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

**Dans la commune de Stutzheim Offenheim**, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées)
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
4. Les constructions peuvent être érigées en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

Règles alternatives :

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

**Disposition spécifique au secteur UBc :**

Non réglementé

### Article 2.3. UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

### Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

**Dispositions spécifiques au secteur UBb :**

Pour chaque unité foncière, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la commune de Berstett**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie de l'unité foncière.

## Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

| Niveau | Hauteurs en mètres | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Zone UB** (sauf secteurs) | **UBa** | **UBa1** | **UBb** | **UBd** |
| Faitage (toiture en pente) | 12 | 7 | 4,5 | 7 | |
| Egout principal de la toiture | 7 | 3,5 | 3,5 | | |
| Sommet de l'acrotère | 7,5 | 3,5 | 3,5 | | |
| Maximale hors tout | | | | | 12 |

**Dispositions spécifiques au secteur UBc :**
La hauteur maximale hors tout des extensions autorisées ne pourra excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

2. Possibilités de niveau au-dessus de l'acrotère :

**Zone UB** (sauf secteurs) :
En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture ou de l'acrotère et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

**Secteur UBa :**
En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique. Dans ce cas, la hauteur maximale du bâtiment est fixée à **6 mètres**. Il devra être situé sur la partie arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. La façade principale de la surélévation devra comporter des décrochements conséquents**.**

Règles alternatives :

3. Les règles et dispositions spécifiques ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
   - Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi non conforme aux dispositions du présent article fait l'objet d'une surélévation rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.

## Article 2.6. UB – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions spécifiques au secteur UBc :
1. Les extensions devront être réalisées de façon à ne pas dénaturer l'aspect du bâtiment d'origine.
2. Les extensions ne pourront être situées qu'au niveau des façades Nord-Est et Sud-Ouest du bâtiment existant.

## Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.***

### 1. Toitures :

Dispositions générales
- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières
Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitations agricoles dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

## 2. Couvertures

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

## 3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

## 4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.
- La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

## 5. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être exigée afin de respecter l'organisation du bâti traditionnel voisin.

## 6. Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec les clôtures avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.***

**1. Toitures et couverture :**

Non règlementé à l'exception de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.

**2. Façades :**

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

**3. Clôtures :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

**Disposition particulière au secteur UBd :**

Non règlementé.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

**1. Remblais et déblais :**

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

**2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en

espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

### Article 2.11. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

**1. Véhicules motorisés :**

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

**Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.***

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**

- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim-Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg.***

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

**A Truchtersheim**, il sera exigé un nombre minimal de places pour les destinations suivantes :

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

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

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

**Dans le secteur UBd :**

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Pour les constructions autres qu'à destination d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.

**2. Vélos :**

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

**Dans le secteur UBd :** Non réglementé

Règle alternative aux dispositions des §1 et 2 ci-dessus :
Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entrainant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 5,50 mètres s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

#### Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## II DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 3.3.UB - Eau potable

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

### Article 3.4. UB - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. UB - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. UB - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | | | Autorisées | | | Autorisées sous conditions | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Zones* | | UE | UEa | UEb | UE | UEa | UEb | UE | UEa | UEb |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | X | | | | | | |
| | Exploitation forestière | X | X | X | | | | | | |
| **Habitation** | Logement | | | | | | | X | X | X |
| | Hébergement | | | X | X | X | | | | |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détails | X | | | | | | | X | X |
| | Restauration | X | X | | | | | | | X |
| | Commerce de gros | X | X | X | | | | | | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | X | X | | | | | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | X | X | | | | | | |
| | Cinéma | X | X | X | | | | | | |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | X | X | X | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | | | | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | | | | | | |
| | Equipements sportifs | | | | | | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | | | | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | X | X | | | | | | |
| | Entrepôt | X | X | X | | | | | | |
| | Bureau | X | X | X | | | | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | X | X | X | | | |

### Article 1.1. UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UE,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

### Article 1.2. UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Dans toute la zone :**

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées au logement à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**Dispositions spécifiques au secteur UEa :**

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

**Dispositions spécifiques au secteur UEb :**

4. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition qu'elles soient liées et complémentaires à la vocation de la maison de santé implantée à Furdenheim.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

***Cas des voies et emprises publiques :***
Non réglementé.

***Cas des cours d'eau :***
Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :

- 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
- 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

#### Article 2.2. UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait des limites séparatives.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions du § 1 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### Article 2.3. UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

#### Article 2.4. UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Article 2.5. UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.6. UE – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## III STATIONNEMENT

### Article 2.8. UE - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UE - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Article 3.2. UE - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3.UE - Eau potable

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

#### Article 3.4. UE - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2. **Eaux pluviales :**
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. UE - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. UE - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

# *CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1. UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UX ci-dessous :

**Dans toute la zone**

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.
6. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :**

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**Dispositions spécifiques au secteur UXe :**

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

8. Les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

**Dispositions spécifiques au secteur UXf :**

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

9. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

**Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous.

#### Article 1.2. UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

**Dans toute la zone :**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXi, UXj,UXk, UXl**

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise,
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :**

3. Les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone, (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire). La surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :**

4. Les constructions et installations à destination de commerce à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire).

**Dispositions spécifiques au secteur UXe :**

5. Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité artisanale.
6. L'extension et la mise aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

**Dispositions spécifiques au secteur UXf :**

7. Les constructions et installations à destination de commerce de gros sont autorisées à condition de ne pas générer un trafic important, incompatible avec les accès à la zone.

**Dispositions spécifiques au secteur UXi :**

8. Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulée d'eau boueuse :
   - Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectif.
   - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
   - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
   - Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² par unité foncière.

9. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

**Dispositions spécifiques au secteur UXj :**

10. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure
11. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
12. L'extension limitée des constructions existantes uniquement dans le cadre de mises aux normes liées à la sécurité des usagers.
13. Le changement de destination des constructions existantes uniquement vers la destination de commerce et activités de service.

**Dispositions spécifiques au secteur UXk :**

14. Dès lors qu'elles sont réalisées en tenant compte du risque de coulées d'eaux boueuses :
    - Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages et d'équipements d'intérêt collectifs.
    - L'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
    - L'extension limitée des habitations existantes dans la zone.
    - Les aires de stationnement nécessaires aux activités existantes dans la zone.
15. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

**Dispositions spécifiques au secteur UXl :**

16. Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics d'infrastructure.
17. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
18. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être en lien avec la vente de produits locaux.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

***Cas des voies et emprises publiques***

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

***Cas des cours d'eau :***

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
   - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
   - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

   **<u>Dispositions spécifiques au secteur UXa1 :</u>**
   Non réglementé

#### Article 2.2. UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.
2. La construction sur limite séparative est interdite lorsque la limite séparative est confondue avec une limite de zone.
3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

## Article 2.3. UX - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

**Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :**
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

## Article 2.4. UX - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

1. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce et activités de service, d'exploitation agricole et forestière, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

| Niveaux | Hauteur par secteur | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | UXa, UXa1, UXc1, UXk, UXl | UXb, UXe | UXc2, UXc3 | UXd | UXf, UXj, UXi | UXg | UXh |
| Faitage | | 12 | 14 | | | | |
| Sommet de l'acrotère et égout de toiture | | 8 | 12 | | | | |
| Hors tout | 10 | | | 15 | 8 | 12 | 20 |

**Dispositions spécifiques au secteur UXi :**
La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension.
La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres hors tout.

2. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de logement de fonction :
   - 10 mètres au faitage,
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Les règles des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## Article 2.5. UX - Aspect extérieur des constructions

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

### 1. Les toitures :

**Dispositions spécifiques au secteur UXd :**

Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

Règle alternative :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :**

Les toitures seront plates ou à faible pente et dissimulées derrière un acrotère.

### 2. Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :**

- Les murs maçonnés devront être enduits. Toutefois, les murs en brique ou en béton peuvent rester bruts à condition d'être soignés dans leurs finitions.
- L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- On se limitera à deux couleurs différentes au maximum, en veillant à ce que les couleurs choisies soient utilisées sur tous les bâtiments d'un même établissement.
- Les menuiseries auront des teintes semblables ou voisines de celles des façades des bâtiments.
- Les façades des constructions donnant sur la RD1004 doivent être traitées avec la même qualité que les façades donnant sur les voies d'accès au bâtiment.
- Ces façades doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : cette qualité doit se retrouver au niveau de la composition de la façade, des formes et des volumes, des matériaux.
- Les matériaux naturels sont à privilégier (briques, béton, bois, verre, métal...).

### 3. Clôtures sur rue :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.6. UX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).
2. Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :**

***Terrains d'opération***

4. En périphérie de zone, le long de ses limites, des écrans verts seront réalisés dans le cadre du ou des opérations d'aménagement pour assurer la transition entre espaces bâtis et espaces naturels et atténuer l'impact visuel des bâtiments, ils seront constitués de bandes végétales plantées d'arbres et/ou d'arbustes dont les essences figurent sur la liste en annexe 2 du présent règlement.
5. Les plantations seront réalisées conformément aux indications de ces documents et entretenues de façon à assurer leur pérennité. Le cas échéant elles seront remplacées ou renouvelées conformément au présent règlement.

***Terrains de construction***

6. Les marges d'isolement figurant au règlement graphique :
   - Devront être plantées de haies arbustives comportant au minimum 6 essences choisies dans la « liste des essences végétales préconisées » en annexe 2 du présent règlement. Ces haies devront présenter un caractère champêtre et ne doivent pas être homogènes et continues,
   - Devront être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au minimum pour 75 m² d'espace vert (soit env. 1 arbre pour 15 mètres linéaire).
7. Le long de la RD1004, l'espace libre compris entre la RD1004 et les lignes de recul des constructions figurant au règlement graphique doit être aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige et de haies arbustives formant écran partiel, sur une profondeur de 15 mètres au moins à compter de l'alignement.
8. Dans cet espace, les aires de stationnement sont interdites.
9. 30% de la superficie des terrains, marges d'isolement figurant au règlement graphique y compris, seront aménagés en espaces verts.
10. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
11. Les aires de stockage non couvertes, visibles depuis le domaine public, seront masquées par un dispositif occultant et/ou des plantations d'arbres ou d'arbustes suffisamment denses pour former un écran végétal efficace.
12. Les aires de stationnement des véhicules, devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre au minimum pour 8 places de stationnement.

**Dispositions spécifiques au secteur UXc2 :**

13. Le long de la RD 1004, les marges de recul des constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige formant écran, sur une profondeur de 10 mètres au moins à compter de l'alignement.

**Dispositions spécifiques au secteur UXl :**

14. Toute construction ou aménagement devra être accompagné d'un traitement paysager qualitatif.

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.7. UX - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2.8. UX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

### Article 2.9. UX - Dispositions quantitatives

**Véhicules motorisés :**

Logement :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création d'un logement, il est exigé la création de 3 places par logement créé.
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.

**Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :**

Commerce de détail :

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

Bureau :

- 2 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.

Industrie, artisanat, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher créée.

**Vélos :**

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. - UX - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. UX - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. UX - Eau potable

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

#### Article 3.4. UX - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. UX - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. UX - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1. UJ – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1.2. UJ ci-après

#### Article 1.2. UJ – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs et de services publics.
2. Les affouillements, exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
3. Les travaux nécessaires à l'entretien, à la restauration et à la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

**Dans secteur UJ1 :**

4. Les constructions annexes, à raison de 2 annexes au maximum par unité foncière et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m².
5. La création d'aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables aux eaux pluviales.

**Dans secteur UJ2 :**

6. Les abris de jardins, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que son emprise au sol n'excède pas 12 m².

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. UJ - Emprise au sol des constructions

**Dans secteur UJ1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 40m² par unité foncière.

**Dans secteur UJ2 :**

L'emprise au sol maximale des abris de jardins autorisés est limitée à 12 m² par unité foncière.

#### Article 2.2. UJ - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

La hauteur maximale des constructions annexes et abris de jardins autorisés est fixée à 3,50 mètres hors tout.

### II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article 2.3. UJ - Aspect extérieur des constructions

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

#### Article 2.4. UJ - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - 100% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux occupations et utilisations du sol autorisées, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : *« les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Les zones à urbaniser présentées au titre IV sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

**1AU :** zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Elle comprend :

- Un secteur 1AUa à Stutzheim Offenheim,
- Un secteur 1AUb correspondant à la ZAC d'Ittenheim.

**1AUe :** zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

**1AUX :** zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux activités économiques. Elle est divisée en 2 secteurs :

- Un secteur 1AUXa correspondant à l'extension de la zone d'activités de Wiwersheim,
- Un secteur 1AUXb correspondant aux autres extensions futures à vocation d'activités présentes sur le territoire.

**2AU :** zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi.

**2AUX:** zone destinée à une urbanisation à plus long terme à vocation principale d'activité nécessitant une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

# *CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| *Zones* | | 1AU | 1AU | 1AU |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| **Habitation** | Logement | | X | |
| | Hébergement | | X | |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détails | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| | Cinéma | X | | |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | | | | X |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

### Article 1.1 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
2. Les constructions à vocation de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, les centres de congrès ou d'exposition, les cinémas,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 1.2. 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

## II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

**Cas des voies et emprises publiques :**
Non règlementé

**Cas des cours d'eau :**
Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :

- 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
- 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

#### Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :
Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².

#### Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

#### Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
   - 7 mètres à l'égout principal de toiture
   - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.
2. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUa :**

3. La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à
   - 9 mètres au faitage.
   - 5 mètres à l'égout principal de toiture.
   - 5,5 mètres au sommet de l'acrotère.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUb :**

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
   - 9 mètres à l'égout principal de toiture
   - 9,50 mètres au sommet de l'acrotère.
5. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Règles alternatives :

6. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux bâtiments destinés aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.***

## 1. Toitures

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

## 2. Couvertures

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale.
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures

## 3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

## 4. Ouvertures :

- La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

5. **Orientations :**
   - Une orientation spécifique de la construction pourra être exigée afin de respecter l'organisation du bâti traditionnel voisin.

6. **Clôtures :**
   - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
   - La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
   - Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
   - En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Willgottheim, Wiwersheim.***

1. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

2. **Clôtures :**
   - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
   - La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
   - En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

**2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Pour toute opération entrainant la création de plus de 12 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUb.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.8. 1AU - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2.9. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

**Article 2.10. 1AU - Dispositions quantitatives :**

**Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.***

**Véhicules motorisés :**

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création 2 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU,..) les places supplémentaires de stationnement exigées à partir de 4 logements créés pourront être mutualisées sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

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

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

**Vélos :**

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

**Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg.***

**Véhicules motorisés :**

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création 2,5 places par logement créé. Dans le secteur 1AUb pour les logements créés d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m² il n'est exigé la création que de 2 places par logement.
- Au moins 50% de ces places devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public. Dans le secteur 1AUb au moins 30% des places exigées devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU...), 1/5ème des places exigées pourra être mutualisé sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

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

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

**Vélos :**

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

#### Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### Article 3.3 - 1AU - Eau potable

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

### Article 3.4. 1AU - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. 1AU - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. 1AU - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination:

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| *Zones* | | 1AUe | 1AUe | 1AUe |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| **Habitation** | Logement | | | X |
| | Hébergement | | X | |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détails | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Equipements sportifs | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | X | |

#### Article 1.1. 1AUe – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services, aux activités industrielles, aux bureaux et aux entrepôts,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,

5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

### Article 1.2. 1AUe - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Que chaque opération permette la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non règlementée

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.1. 1AUe - Eau potable

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

#### Article 3.2. 1AUe - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

#### Article 3.3. 1AUe - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

#### Article 3.4. - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | | Autorisées | | Autorisées sous conditions | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Zones* | | 1AUxa | 1AUxb | 1AUxa | 1AUxb | 1AUxa | 1AUxb |
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X | X | | | | |
| | Exploitation forestière | X | X | | | | |
| **Habitation** | Logement | | | | | X | X |
| | Hébergement | X | X | | | | |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détails | X | | | X | | |
| | Restauration | | | X | X | | |
| | Commerce de gros | | | X | X | | |
| | Activités de service | | | X | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | | X | | |
| | Cinéma | X | | | X | | |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | | | |
| | Equipements sportifs | | | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | | | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | Industrie | | | X | | | |
| | Entrepôt | | | X | | | |
| | Bureau | | | X | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X | | | |

### Article 1.1. 1AUX - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2. 1AUX ci-dessous,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

9. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au cinéma et à l'hébergement hôtelier et touristique.

### Article 1.2. 1AUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

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

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment d'activité,
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise,
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

**Cas des voies et emprises publiques :**

Disposition générale :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

Règle alternative :

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

**Cas des cours d'eau :**

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
   - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau,
   - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

#### Article 2.2. 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Disposition générale

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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.
2. La construction sur limite séparative est autorisée sur les limites séparatives internes à la zone 1AUx.

Règle alternative

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
4. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique.

### Article 2.3.1AUX - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

**Constructions destinées au logement :**

**Dans toute la zone :**

Leur hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.

**Autres constructions autorisées (sauf logement) :**

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à

- 15 mètres au sommet de l'acrotère.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUXb :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à

- 12 mètres au faitage.
- 8 mètres à l'égout principal de toiture.
- 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Règle alternative :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.4. 1AUX - Aspect extérieur des constructions

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

**1. Les toitures :**

Non règlementé à l'exception du secteur 1AUXa.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

**2. Les façades :**

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

**3. Clôtures sur rue :**

- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.5. 1AUX - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).
2. Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.6. 1AUX - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² (soit 5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2.7. 1AUX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

## Article 2.8. 1AUX - Dispositions quantitatives :

### 1. Véhicules motorisés :

Logement :

- 2 places par logement

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

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

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Règles alternatives :

- Il pourra être imposé un nombre de places inférieur ou exceptionnellement supérieur aux normes minimales fixées ci-après pour tenir compte du besoin réel de l'activité projetée.

### 2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. 1AUX - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. 1AUX - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. 1AUX - Eau potable

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

#### Article 3.4. 1AUX - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2. **Eaux pluviales :**
   - Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. 1AUX - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### Article 3.6. 1AUX - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

## *CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUX*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1 2AU – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2.2AU ci-dessous :

#### Article 1.2. 2AU - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».*

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

**Aa :** zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

**Ab :** zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.

**Ac :** zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

**As :** zone destinée à l'implantation de serres.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## *DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

#### Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

**Dans toute la zone :**

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

**Dans le secteur Ac :**

9. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Dans le secteur Ab :**

10. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
11. L'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait ni augmentation des nuisances et ni augmentation du cheptel.

**Dans les secteurs Ab et Ac :**

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
    - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
    - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

    Il ne sera autorisé au maximum que 2 logements par exploitation.

**Dans le secteur Aa :**

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

**Dans le secteur As :**

15. Les serres liées et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ainsi que les locaux de vente et de stockage du matériel directement liés à cette activité.
16. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².

# SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.1. A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales :

**Cas des voies et emprises publiques :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation autre qu'à destination d'exploitation agricole doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 25 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation à destination d'exploitation agricole doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 50 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 30 mètres de l'axe des autres routes départementales,

Ces reculs peuvent être réduits dans les cas suivants :

- Pour des motifs d'ordre technique ou économique, à condition qu'aucune solution alternative ne soit raisonnablement envisageable,
- Si le contexte paysager (topographie, végétation existante, etc.) permet de réduire l'impact des constructions et de garantir leur insertion dans le site.

**Cas des cours d'eau et fossés :**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés.
- 20 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

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

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 10m².

**Article 2.2. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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

Règles alternatives :
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

**Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

**Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40 m² par unité foncière.

**Dans le secteur Aa**

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

**Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

**Dans les secteurs Ac et Ab :**
La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 10 mètres au faitage.
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture
  - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions autorisées : 12 mètres hors tout.
  Toutefois la hauteur maximale des ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc. est portée à 15 mètres hors tout

**Dans le secteur Aa :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 5 mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.
- Extensions et annexes : 3,5 mètres hors tout.

**Dans le secteur As :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Serres : 6 mètres
- Locaux de vente et de stockage du matériel : 4 mètres
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.

Règle alternative :

Dans toute la zone, les règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou aux transformations 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.

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

1. **Toitures et couvertures :**
   - Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes…).
   - Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

2. **Façades :**
   - Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
   - Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
   - Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
   - Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

3. **Orientations :**
   Les bâtiments devront s'intégrer à la pente, et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.

4. **Clôtures :**
   - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
   - En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.

Les haies monospécifiques sont interdites.

## IV STATIONNEMENT

Non règlementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. A - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. A – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. 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 particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### Article 3.4. A - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### Article 3.5. - Electricité

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

# TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Les zones naturelles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

**Nb** : secteur de loisir autour des étangs à Behlenheim et Pfettisheim. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Ne** : secteur de loisir à Berstett et Pfettisheim, constitué de petits étangs privés avec abris de pêche.

**Nl :** secteur destiné à accueillir des équipements de loisirs légers à Kuttolsheim

**Nm1 :** secteur correspondant au moulin à Hurtigheim.

**Nm2 :** secteur correspondant au moulin à Berstett.

**Np** : secteur correspondant à une activité isolée au Sud Est de Truchtersheim. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Nt :** secteur dédié au développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.

*Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.*

## *DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N*

*Les dispositions règlementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

#### Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

**Dans toute la zone :**

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Nl, Np et Nt :**

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.

9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².

**Dispositions particulières au secteur Nb :**

10. Les abris de pêche, dans la limite de 30m² d'emprise au sol pour chacun des secteurs Nb.

**Dispositions particulières au secteur Ne :**

11. L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant, sans changement de destination.

**Dispositions particulières au secteur Nm1 :**

12. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
13. Les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40m² par unité foncière.

**Dispositions particulières au secteur Nm2 :**

14. L'aménagement des constructions à usage d'habitation sans changement de destination, dans la limite de 100 m² de surface de plancher, à condition de s'inscrire dans le volume existant et à condition que les parties aménagées ne soient pas soumises au risque de coulée de boue.

**Dispositions particulières au secteur Np :**

15. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

**Dispositions particulières au secteur Nl :**

16. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.

**Dispositions particulières au secteur Nt :**

17. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à condition d'être à vocation touristique et/ou de loisirs.
18. Les aires de jeux et aménagements divers à destination de loisirs ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 2.1. N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales :

**Cas des voies et emprises publiques :**

**Dans toute la zone :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 25 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

**Cas des cours d'eau et fossés :**

Sauf en secteur de zone Nm et Nt, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés,
- 20 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

#### Article 2.2. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

## Article 2.3. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

## Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

**Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nl, Nb, Np et Nm :**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 40m² par unité foncière.
2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

**Dans le secteur Nb :**

3. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pêche, extensions comprises, est limitée à 30m² pour chacun des secteurs Nb.

**Dans le secteur Nm1 :**

4. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100 m² pour l'ensemble du secteur Nm1.
5. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 40m² pour l'ensemble du secteur Nm.

**Dans le secteur Nm2 :**

6. L'aménagement, sans le changement de destination, et dans les volumes existants de la construction à usage d'habitat existante, d'une surface de plancher supplémentaire ne pouvant excéder 100 m².

**Dans le secteur Np :**

7. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 50 m² pour l'ensemble du secteur Np.

## Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*
*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*
*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

**Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est fixée à 2 mètres.

2. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 5 mètres.

**Dans le secteur Nb :**
La hauteur maximale des abris de pêche est fixée à 3,5 mètres hors tout.

**Dans le secteur Nm1 :**
1. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres hors tout.
2. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

**Dans le secteur Np :**
La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dans la zone Np.

**Dans le secteur Nt :**
La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres hors tout.

## II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

**1. Les façades :**
- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

**2. Les clôtures :**
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.

## III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques sont interdites.

## IV STATIONNEMENT

### Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### Article 2.9. N - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques
2. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. N - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. N - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. 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.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. N - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. 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 particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### Article 3.4. N - Assainissement

**1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

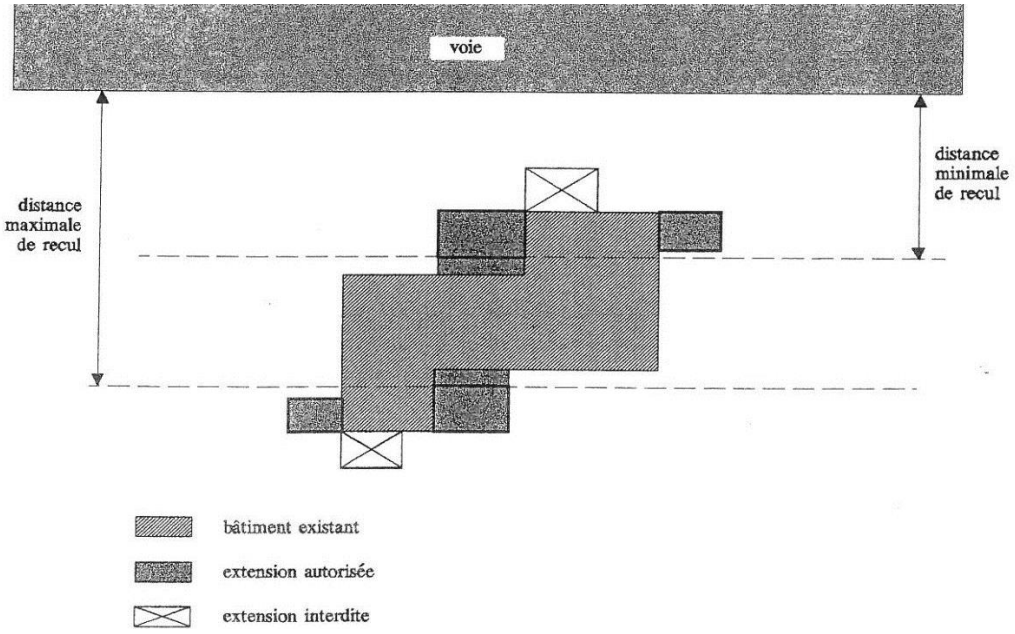
### Article 3.5. N - Electricité

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

### Aggravation de la non-conformité

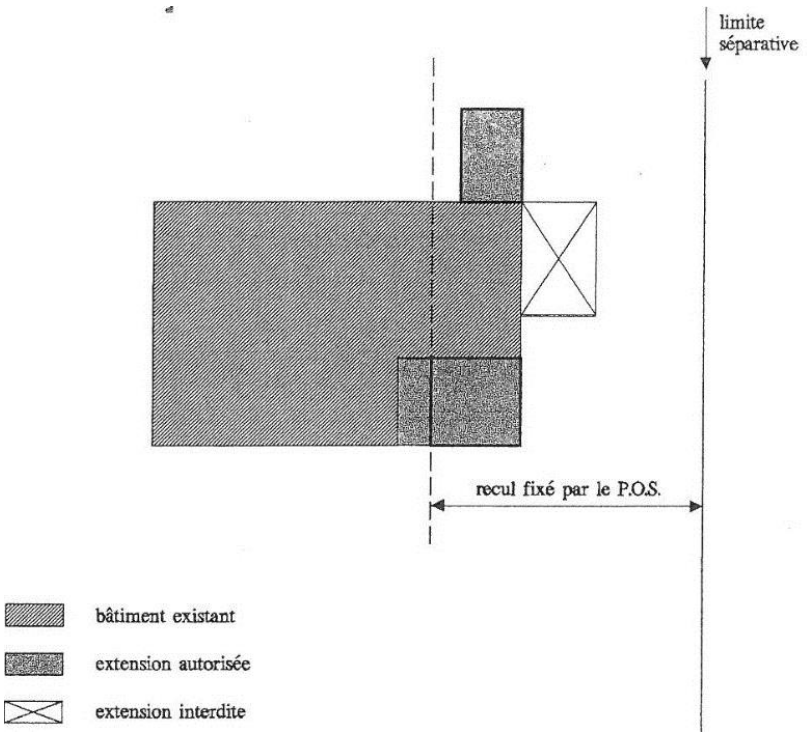
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :
-par rapport aux voies et emprises publiques :

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




Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :
-par rapport à la limite séparative :

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



### Accès ou voie

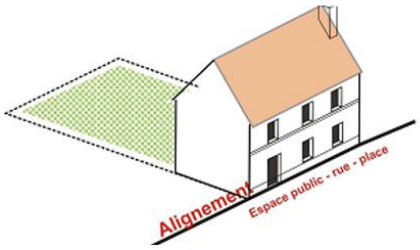
Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions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

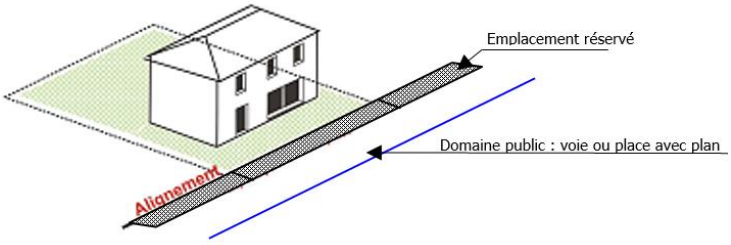
### Adaptation

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

### Alignement

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




### Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

- Stationnement des véhicules (garage),
- Abri de jardin ou remise de faible surface,
- Piscine.

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

### Caravanes

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

### Clôtures (hauteur)

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

*Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :*

- *Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,*
- *Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.*

### Construction

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

### Construction existante

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

### Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

| Destinations | Sous-destinations |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |
| | Exploitation forestière |
| Habitation | Logement |
| | Hébergement |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Hébergement hôtelier et touristique |
| | Cinéma |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles |
| | Équipements sportifs |
| | Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.
Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.
Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.
Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- Par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- Par référence à leur définition nationale prise par arrêté

### Emplacement réservé

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

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les

marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Extension

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

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.
S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

### Extensions d'une exploitation agricole existante

On entend par extension d'une exploitation existante non pas l'extension des bâtiments d'une exploitation mais la création de nouveaux bâtiments sur un site comprenant déjà des bâtiments de l'exploitation faisant l'objet du projet de création de nouveaux bâtiments.

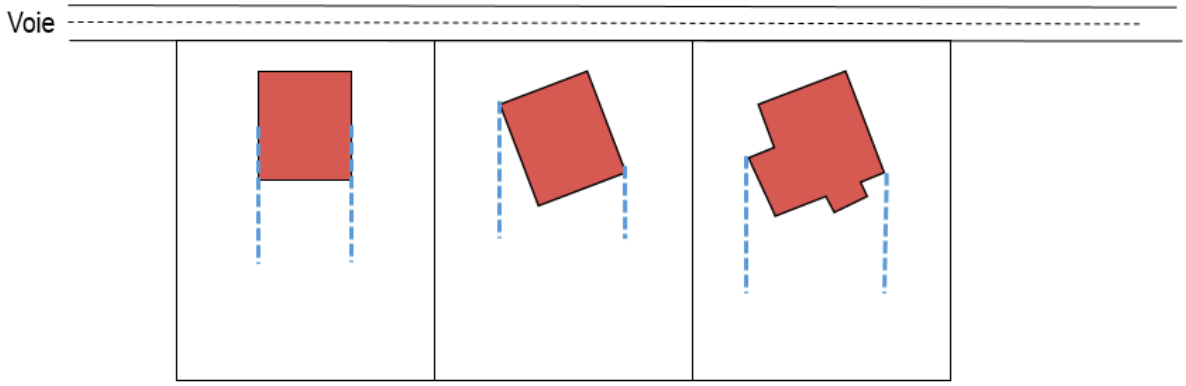
### Habitation légère de loisirs

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

### Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.
Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne...

**Partie arrière d'une construction :**




La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

**Réfection**

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

**Résidence démontable**

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

**Résidence mobile de loisirs**

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

**Surface de plancher**

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

### Unité foncière

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

### Véranda

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

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…)

## ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES PRECONISEES EN ZONE UXc1

| | |
|---|---|
| - Aubépine | (Craetae gus momgyna) |
| - Aulne glutineux | (Maus glutiaosa) |
| - Cerisiers et Pruniers | (Prunus mahaleb, Prunus Spinosa) |
| - Charme | (Carpinus betulus) |
| - Chèvrefeuille arbustif | (Lonicera xylosterum) |
| - Cornouiller mâle | (Cornus mas) |
| - Cornouiller sanguin | (Cornus sanguines) |
| - Eglantier | (Rosa Sallilla) |
| - Erable champêtre | (Aser campestré) |
| - Erable plane | (Aser platanoides) |
| - Frêne à fleurs | (Fraxtnus omus) |
| - Fusain d'Europe | (Euonymus europaeus) |
| - Groseillier | (Ribes rubrum) |
| - Houx | (Lex arpùfolium) |
| - If | (Taxas baccata) |
| - Merisier | (Prunus avium) |
| - Noisetier coniniun | (Corylus avellana) |
| - Poirier à. fleurs | (Pyrus communis) |
| - Pommier à fleurs | (Malus sylvestres) |
| - Prunellier | (Prunus spinosa) |
| - Sureau noir | (Sambucus aigre |
| - Troène commun | (Ligustrum vulgare) |
| - Viorne lantane | (Viburnum lantana) |
| - Viorne obier | (Vibumum opulus) |

# ANNEXE 3 - NUANCIER DE COULEURS

Les couleurs du nuancier ci-dessous sont indicatives et peuvent être remplacées par des couleurs équivalentes issues d'autres nuanciers.

### Nuancier pour les façades et les crépis

La façade représente généralement la surface colorée la plus importante. Les couleurs données dans la plupart des tonalités permettent aux maisons d'être en harmonie avec les futurs aménagements paysagers et avec les autres teintes. On veillera tout de même à user des teintes les plus soutenues (MC034, MC040, MC067, MC046) de préférence avec un soubassement et des tuiles de couleur grise afin de ne pas alourdir l'harmonie d'ensemble.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MC083<br>Cristal de roche | MC115<br>Rose pastel | MC083<br>Orange beige | MC088<br>Pierre de cassis | MC095<br>Blanc satin |
| MC105<br>Bleu de Bruges | MC239<br>Ponce claire | MC085<br>Crème ocrée | MC082<br>Pierre du Gard | MC131<br>Blanc liégeois |
| MC075<br>Gris transparent | MC119<br>Blanc mauve | MC062<br>Beige chaud | MC065<br>Sable de Loire | MC073<br>Jaune pastel |
| MC132<br>Bleu alsacien | MC040<br>Vieux rose | MC104<br>Blanc calcaire | MC055<br>Jaune sable | MC006<br>Tuffeau clair |
| MC270<br>Gris perle | MC037<br>Brique de spa | MC067<br>Ocre orangé | MC130<br>Ocre jaune | MC113<br>Jaune parchemin |
| MC035<br>Gris Artois | MC096<br>Beige saumon | MC046<br>Abricot | MC068<br>Jaune doré | MC016 Calcaire de Gobertange |
| MC191<br>Petit gris | MC107<br>Blanc rosé | MC001<br>Beige | MC041<br>Brique jaune | MC089<br>Quartzite |
| MC 165<br>Ivoire | MC004<br>Pierre de Paris | MC205<br>Jaune de Bourgogne | MC190<br>Grès de Fontainebleau | MC060<br>Vieux Jaune |
| MC059<br>Crème verte | MC047<br>Jaune pâle | MC066<br>Vert reflet | MC129<br>Jaune lumière | MC072<br>Vert de Hyères |
| MC051<br>Ocre chamois | MC103<br>Vert de Jade | | | |

### Eléments ponctuels et accessoires (clôtures, garde-corps, huisseries, etc…)

Les pavillons contemporains utilisent peu de couleurs peintes sur les menuiseries ou les ferronneries du fait de l'utilisation fréquente du PVC. La couleur blanche est admise pour l'ensemble des éléments ponctuels et accessoires quel que soit le matériau utilisé.
De même, la teinte d'éléments ponctuels, rappelant l'aspect bois est également autorisée. Dans ce cas, il est recommandé de mettre en valeur ces éléments en choisissant une teinte de façade claire (blanc cassé, gris clair, couleur sable…).
Les teintes sélectionnées ci-dessous contiennent des couleurs plus soutenues et sont essentiellement destinées aux éléments en aluminium laqué, matériau qui permet l'utilisation de couleurs sombres et, dans une certaine limite, soutenues.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MC170<br>Marbre blanc | MC156<br>Vert décor | MC250<br>Rouge basque | MC159<br>Marron glacé | MC211<br>Bleu de Blankenberge |
| MC169<br>Rouge laque | MC256<br>Gris opale | MC264<br>Gris anthracite | MC172<br>Gris minéral | MC255<br>Blanc Albatros |
| MC259<br>Ardoise de Fumay | MC296<br>Bleu d'Amsterdam | MC220<br>Gris métal | MC233<br>Bleu profond | MC148<br>Brun ferreux |
| MC293<br>Brun Rembrandt | MC187<br>Vert nantais | MC186<br>Vert boisé | MC150<br>Champagne | MC185<br>Porcelaine |
| MC147<br>Vert carrosse | | | | |