

# HERRLISHEIM

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération  
du 08/02/17

Louis BECKER

Le Président

Président



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UXe .....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUh .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....</b>	<b>46</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</b>	<b>49</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N.....</b>	<b>54</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

### ***ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HERRLISHEIM dans le département du Bas-Rhin.

### ***ARTICLE 2 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT***

---

#### ***DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3***

---

##### **L'accès**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

##### **La voie de desserte**

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

#### ***DEFINITION UTILE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6***

---

##### **Recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Les saillies et surplombs sur domaine public sont interdits.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

#### ***DEFINITION UTILE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7***

---

##### **Retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

## **DEFINITION UTILE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9**

---

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

## **DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10**

---

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain d'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures.

### **Attique**

Un étage en attique est un étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que le ou les étages inférieurs.

## **DEFINITION UTILE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13**

---

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES INONDABLES DE LA MODER**

---

Jusqu'à l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Moder, les principes issus du Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du Rhin approuvé le 30/11/2015 énoncés dans le « porter à connaissance » de l'aléa inondation du PPRI de la Moder s'appliquent dans les secteurs identifiés sur les cartographies figurant en annexe du PLU.

- Dans toutes les zones : dans les secteurs à aléa fort et très fort figurant sur les cartographies transmises, **toute nouvelle construction devra être interdite**. Les extensions limitées à 20 mètres<sup>2</sup> pour les habitations existantes et à 20 % de l'emprise au sol pour les autres bâtiments pourront être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 mètre ;
- Dans les zones urbanisées : dans les secteurs à aléa faible ou moyen, les constructions, à l'exception des établissements sensibles, peuvent être autorisées

sous réserve de respecter la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE) comme indiqué ci-dessus ;

- Dans les zones naturelles et agricoles : dans les secteurs à aléa faible ou moyen, **toute nouvelle construction (sauf les constructions nécessaires à l'activité agricole) devra être interdite**. Les extensions limitées à 20 mètres<sup>2</sup> pour les habitations existantes et à 20 % de l'emprise au sol pour les autres bâtiments pourront être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 mètre.

---

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE comprenant deux secteurs UE1 et UE2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX comprenant cinq secteurs UX1, UX2, UX3, UX4 et UX5 où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine UXe où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU comprenant 1 secteur IAUh où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU comprenant 4 secteurs IIAUh, IIAUXe, IIAUXc et IIAUXz où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant 2 secteurs Ac et Anc où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant 6 secteurs Nc, Ne1, Ne2, Nv1, Nv2 et Nx où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

### **ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **Dans toute la zone :**

Sont admis sous conditions :

- La construction ou l'extension de bâtiments d'activités agricoles dès lors que des bâtiments agricoles préexistent sur le terrain à la date d'approbation du P.L.U. et que les nouvelles constructions ne vont pas amener une augmentation de l'activité qui apporterait des nuisances supplémentaires difficilement compatibles avec leur environnement habité ;
- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux, au commerce à condition que l'activité soit compatible avec l'environnement de la zone.

### **ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 4 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

## **ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques :*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

#### **ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Dispositions générales**

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, les façades des constructions doivent être implantées :

- sur le tronçon de la RD 468 (Rue de Gambenheim) compris entre la place de la Mairie et le carrefour de la rue du Château, suivant la ligne des constructions existantes,
- le long des autres voies, avec un retrait maximal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

Un recul minimal de 6 mètres des façades des constructions à partir des voies et emprises publiques devra être respecté.

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de 2 voies, ces règles ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

##### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

##### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.



## **ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative à condition que la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, n'excède pas 7 mètres à l'égout de la toiture et que, si le bâtiment à implanter au droit de la limite séparative comporte une toiture, celle-ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ;
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre à condition que la hauteur de la construction soit au plus égale à 2,50 mètres. De plus, si le bâtiment à implanter comporte une toiture, celle-ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

Les constructions et installations seront implantées :

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit sur limite séparative ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre à condition que la hauteur de la construction soit au plus égale à 2,50 mètres. De plus, si le bâtiment à implanter comporte une toiture, celle-ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales**

#### **Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 15 mètres,
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 8 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 12 mètres.

#### **Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 10 mètres,
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 5 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 6 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses ne pourront pas comporter un niveau supplémentaire en attique.

### **Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **Constructions**

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

### **Clôtures**

⇒ *Dispositions générales*

- Sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixé à 2 mètres.

- Sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés en raison de la protection contre le bruit le long de la RD 468.

⇒ *Dispositions particulières*

Le long du Kleinbach, les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

## **ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant. Pour les stationnements extérieurs, un emplacement de stationnement ne peut pas constituer un accès à une autre place de stationnement.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - De 80 m <sup>2</sup> à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places  3 places dont au minimum 1 extérieure  2 places supplémentaires dont 1 extérieure
<u>Bureaux / commerce / artisanat / hébergement hôtelier / exploitation agricole / équipements publics ou d'intérêt collectif :</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u>  - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

### **ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

### **ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UA : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 UA : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, les dispositions relatives aux zones inondables figurant en pages 4 et 5 dans les dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

### **ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **Dans toute la zone:**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux, au commerce à condition que l'activité soit compatible avec l'environnement de la zone.

### **ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

## **ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

#### **ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE 6 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les façades des constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

un recul minimal de 6 mètres des façades des constructions à partir des voies et emprises publiques devra être respecté.

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de 2 voies, ces règles ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

##### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

##### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.



## **ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales :**

#### **Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :**

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative à condition que la hauteur de la construction, au droit de la limite séparative, n'excède pas 7 mètres à l'égout de la toiture et que, si le bâtiment à implanter au droit de la limite séparative comporte une toiture, celle -ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ;
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre à condition que :
  - la hauteur de la construction soit au plus égale à 2,50 mètres. De plus, si le bâtiment comporte une toiture, celle -ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°.

#### **Au delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit sur limite séparative en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre à condition que :
  - la hauteur de la construction soit au plus égale à 2,50 mètres. De plus, si le bâtiment à implanter comporte une toiture, celle -ci ne pourra présenter une pente de plus de 45°,

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

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

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Dispositions générales**

#### **Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 8 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 12 mètres.

#### **Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 5 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 6 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses ne pourront pas comporter un niveau supplémentaire en attique.

**Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

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

**ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR**

---

**Constructions**

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

**Clôtures**

⇒ *Dispositions générales*

- Sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixé à 2 mètres.

- Sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

⇒ *Dispositions particulières*

Le long du Kleinbach, les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

**ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de

leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant. Pour les stationnements extérieurs, un emplacement de stationnement ne peut pas constituer un accès à une autre place de stationnement.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher - De 80 m <sup>2</sup> à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places 3 places dont au minimum 1 extérieure 2 places supplémentaires dont 1 extérieure
<u>Bureaux / commerce / artisanat / hébergement hôtelier / exploitation agricole / équipements publics ou d'intérêt collectif :</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos:</u> - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

**Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

**ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

**ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UB : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

### **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

#### **ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **En zone UE1 et UE2**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - Les étangs, les carrières.

#### **ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **En zone UE1**

Sont admis sous conditions :

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **En zone UE2**

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes dans le volume existant,
- Le changement de destination des constructions existantes en bureaux, commerces ou hébergement hôtelier.

## **ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE**

---

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

## **ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

### **Réseaux d'assainissement**

#### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

#### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

#### *⇒ Eaux pluviales*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

**ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

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

---

**Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

**Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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

**ARTICLE 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Dispositions générales**

Les constructions et installations seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

**Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Disposition particulière :**



Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

---

Non réglementée

#### ***ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL***

---

Non réglementé.

#### ***ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

---

Non réglementé.

#### ***ARTICLE 11 UE : ASPECT EXTERIEUR***

---

##### ***Dans toute la zone***

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

#### ***ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

#### ***ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

***ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)***

---

Sans objet.

***ARTICLE 15 UE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

---

Non réglementé.

***ARTICLE 16 UE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
COMMUNICATIONS NUMERIQUES***

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques technologiques Rhône Gaz annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, les dispositions relatives aux zones inondables figurant en pages 4 et 5 dans les dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

### **ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **En secteurs UX1, UX2, UX3, UX4 et UX5**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - Les étangs, les carrières.

#### **En secteur UX1**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, l'hébergement hôtelier et les bureaux,

#### **En secteur UX5**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier.

#### **Dans le périmètre de protection de l'installation Muller repérée au document graphique du règlement (zone d'activité "Ried")**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2 UX ci-dessous.

## **ARTICLE 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **En secteurs UX1, UX2, UX3, UX4 et UX5**

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
  - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 150 m<sup>2</sup>.

### **En secteur UX1**

- Les constructions destinées à l'artisanat en lien avec une activité commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisation des sols admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

### **En secteur UX3**

- Les constructions et installations liées au recyclage des véhicules hors d'usage.

### **En secteur UX4**

- Les constructions et installations liées au concassage de matériaux.

### **Dans le périmètre de protection de l'installation Muller repérée au document graphique du règlement (zone d'activité "Ried")**

Sont admises sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants.

## **ARTICLE 3 UX : ACCES ET VOIRIE**

---

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès direct des riverains sur la voirie départementale est interdit.

### **Voirie :**

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

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment les poids lourds et semi-remorques)

#### **ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### **Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

**En secteurs UX2 et UX5**, en l'absence de raccordement possible, les installations devront être équipées d'ouvrages d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur. Dans ces secteurs, seules les activités produisant des eaux usées domestiques pourront s'implanter.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

##### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

#### **ARTICLE 5 UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Dispositions générales :**

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

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 35,
- 20 mètres de l'axe de la RD 468,
- 15 mètres de l'axe de la RD 29.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

## **ARTICLE 7 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit sur limite séparative lorsque la hauteur de la construction en limite séparative est au plus égale à 5 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

## **ARTICLE 8 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, non intégrées dans le volume du bâtiment d'activités, est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 5 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 6 mètres.

## **ARTICLE 11 UX : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **Dans toute la zone**

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

Les façades des bâtiments donnant sur l'autoroute devront bénéficier d'un traitement qualitatif.

## **ARTICLE 12 UX : STATIONNEMENT**

---

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement de deux-roues, une aire ou un local destiné au stationnement des deux-roues devra être réalisé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

**ARTICLE 13 UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

Les stockages et dépôts de plein air doivent être aménagés, organisés et entretenus. Ils doivent être entourés d'une ceinture plantée, dense et persistante formant écran ou à défaut d'une clôture opaque et esthétique.

Les parcs de stationnement doivent être insérés dans un cadre végétal. Celui-ci devra comporter des arbres à hautes tiges, à raison d'un arbre pour 10 places minimum, et des buissons bas qui permettront d'atténuer l'impact visuel des emplacements de stationnement.

**ARTICLE 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 UX : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UX : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.



## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UXe**

---

### **ARTICLE 1 UXe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - o Les parcs d'attractions permanents ;
  - o Les garages collectifs de caravanes ;
  - o L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - o Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
  - o Les étangs, les carrières.

### **ARTICLE 2 UXe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
  - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 150 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont liées à l'activité commerciale.

### **ARTICLE 3 UXe : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

## **ARTICLE 4 UXe : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

## **ARTICLE 5 UXe : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 6 UXe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

## **ARTICLE 7 UXe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit sur limite ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

**ARTICLE 8 UXe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

**ARTICLE 9 UXe : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE 10 UXe : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, commerces, artisanat, industrie,

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 9 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale : 7 mètres.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 12 mètres.

Constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE 11 UXe : ASPECT EXTERIEUR**

---

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

Les clôtures doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 mètre.

## ***ARTICLE 12 UXe : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

---

### ***Dispositions générales***

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement de deux-roues, une aire ou un local destiné au stationnement des deux-roues devra être réalisé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

## ***ARTICLE 13 UXe : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion des constructions dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

## ***ARTICLE 14 UXe : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)***

---

Sans objet.

## ***ARTICLE 15 UXe : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

---

Non réglementé.

## ***ARTICLE 16 UXe : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES***

---

Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUh**

---

#### **ARTICLE 1 IAUh : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
  - Les abris à animaux ;
  - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions permanents ;
    - Les garages collectifs de caravanes ;
    - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
    - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
    - Les étangs, les carrières.

## **ARTICLE 2 IAUh : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :
  - Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
  
2. Conditions de l'urbanisation :
  - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation ;
  - Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
  - Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat ;
  - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
  - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
  
3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter également les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point 2) :
  - Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou de commerce, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone ;

## **ARTICLE 3 IAUh : ACCES ET VOIRIE**

---

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures et celles prolongées par un cheminement piétonnier.

#### **ARTICLE 4 IAUh : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

##### **Réseaux d'assainissement**

###### *⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

###### *⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

###### *⇒ Eaux pluviales*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

##### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.



## **ARTICLE 5 IAUh : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 6 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 6 mètres des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

un recul minimal de 6 mètres des façades des constructions à partir des voies et emprises publiques devra être respecté.

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de 2 voies, ces règles ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

## **ARTICLE 7 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

**ARTICLE 8 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

**ARTICLE 9 IAUh : EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

**ARTICLE 10 IAUh : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales**

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 12 mètres.

## **ARTICLE 11 IAUh : ASPECT EXTERIEUR**

---

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

### **Clôtures**

⇒ *Dispositions générales*

- Sur limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixée à 2 mètres.

- Sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1,20 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

## **ARTICLE 12 IAUh : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant. Pour les stationnements extérieurs, un emplacement de stationnement ne peut pas constituer un accès à une autre place de stationnement.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - De 80 m <sup>2</sup> à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places  3 places dont au minimum 1 extérieure  2 places supplémentaires dont 1 extérieure
<u>Bureaux / commerce / artisanat / hébergement hôtelier / exploitation agricole / équipements publics ou d'intérêt collectif :</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos :</u>  - <u>Habitation / Bureaux</u> : voir ci-après - <u>Autres destinations</u> : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et les travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

***ARTICLE 13 IAUh : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

***ARTICLE 14 IAUh : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)***

---

Sans objet.

***ARTICLE 15 IAUh : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

---

Non réglementé.

***ARTICLE 16 IAUh : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE  
COMMUNICATIONS NUMERIQUES***

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques technologiques Rhône Gaz annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, les dispositions relatives aux zones inondables figurant en pages 4 et 5 dans les dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

### **ARTICLE 1 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **En secteurs IIAUh, IIAUXe, IIAUXc et IIAUXz**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2 IIAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **En secteurs IIAUh, IIAUXe, IIAUXc**

Conditions de l'urbanisation :

- En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises.

#### **En secteur IIAUXz**

⇒ **Conditions de l'urbanisation :**

- En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les dispositions réglementaires devront garantir que les aménagements de la future zone intègrent des éléments favorisant la préservation des continuités écologiques. (préservation des bosquets, techniques écologiques de gestion des eaux pluviales...)

⇒ **Dans la zone en lisière du site Natura 2000, identifiée au document graphique (bande de 50 mètres)**

Sont admises, à condition qu'elles ne compromettent pas les fonctions écologiques des lisières du site Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux ;

⇒ ***A l'extérieur de la zone en lisière du site Natura 2000, identifiée au document graphique (bande de 50 mètres)***

Sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières ;
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises.

### ***ARTICLE 3 IIAU : ACCES ET VOIRIE***

---

Non réglementé

### ***ARTICLE 4 IIAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

---

Non réglementé

### ***ARTICLE 5 IIAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

---

Non réglementé

### ***ARTICLE 6 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

---

#### ***En secteurs IIAUh***

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

#### ***En secteurs IIAUXe, IIAUXc et IIAUXz***

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

Toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la RD 468,

### ***ARTICLE 7 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

---

#### ***En secteurs IIAUh, IIAUXe, IIAUXc et IIAUXz***

Les constructions et installations doivent s'implanter

- soit sur limite séparative,

- soit en retrait de 1 mètre minimum.

**ARTICLE 8 IIAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

**ARTICLE 9 IIAU : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE 10 IIAU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

**ARTICLE 11 IIAU : ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

**ARTICLE 12 IIAU : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé

**ARTICLE 13 IIAU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé

**ARTICLE 14 IIAU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 16 IIAU : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.



## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques technologiques Rhône Gaz annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27 avril 2005 déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux et protection des captages d'eau potable d'Herrlisheim - Offendorf annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, les dispositions relatives aux zones inondables figurant en pages 4 et 5 dans les dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

### **ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **En secteurs Ac et Anc**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **En secteurs Ac et Anc :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.

#### **En secteur Ac :**

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que :
  - La surface de plancher du logement soit limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
  - La construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément au logement.

### **ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, à l'exclusion des secteurs de zones situées en périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable.

#### **Réseaux d'assainissement**

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement au réseau public si celui-ci est réalisé.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

#### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra s'implanter à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A35 ;
- 35 mètres de l'axe de la RD2 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD468 et de la RD29 dans le tronçon compris entre la RD468 et la limite communale de Rohrwiler ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 6 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, y compris les chemins ruraux et les chemins d'exploitation.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

### **Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales**

#### **Dans toute la zone**

⇒ *Abri à animaux :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

#### **Dans le secteur Ac**

⇒ *Bâtiment agricole*

Non réglementé

⇒ *Habitation :*

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 9 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

## **ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR**

---

### **Dans toute la zone**

Les exhaussements de sol liés aux constructions ne pourront excéder 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les abris à animaux devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue
- Positionnés à même le terrain naturel sans remblai.

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

***ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

---

Non réglementé

***ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

---

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

***ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)***

---

Sans objet.

***ARTICLE 15 A : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

---

Non réglementé.

***ARTICLE 16 A : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES***

---

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N**

---

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'applique le règlement du plan de prévention des risques technologiques Rhône Gaz annexé au présent règlement.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27 avril 2005 déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux et protection des captages d'eau potable d'Herrlisheim - Offendorf annexé au présent règlement.

Les secteurs de zone dénommés Nc, Ne1, Ne2, Nv1, Nv2 et Nx sont considérés comme des secteurs de taille et de capacité limitées au sens de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Dans cette zone, en sus des règles définies ci-après, les dispositions relatives aux zones inondables figurant en pages 4 et 5 dans les dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

### **ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone**

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme ;
- les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions permanents ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
  - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de foin et du stockage de bois et dépôts liés aux activités autorisées en Nx ;
  - Les étangs, les carrières.

**ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Tous secteurs :**

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt ;
- Les travaux et aménagements liés au Kleinbach ;
- Les aménagements liés à la valorisation des milieux naturels (cours d'eau, site Natura 2000...).

**Secteur Nc :**

- L'aménagement, la transformation et l'extension sans changement de destination des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du P.L.U.

**Secteur Ne1 :**

- Les constructions et installations liées à la station d'épuration.

**Secteur Ne2 :**

- Les constructions et installations destinées aux activités liées à l'étang de pêche.

**Secteur Nv1 :**

- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> par unité foncière uniquement sur les terrains où préexistent des vergers.

**Secteur Nv2 :**

- Les constructions et installations liées à la conservation des vergers.

**Secteur Nx :**

- L'aménagement sans changement de destination des constructions dans le volume existant à la date de l'approbation du P.L.U.

### **ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et à la destination des constructions.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau de distribution d'eau potable**

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, à l'exclusion des secteurs de zones situées en périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable.

#### **Réseaux d'assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.



**Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

**ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

**Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 35 mètres à partir de l'axe de la RD2,
- de 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

**Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique doivent être implantées sur limite ou au delà de 1 mètre des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

**ARTICLE 7 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit sur limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Disposition particulière aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL**

---

**Secteur Nc :**

Non réglementé

**Secteur Ne1 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

**Secteur Ne2 :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de l'unité foncière.

**Secteur Nv1 :**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière uniquement sur les terrains où préexistent des vergers.

**Secteur Nv2 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Secteur Nx :**

L'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. ne devra pas être augmentée.

---

**ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**En secteur Nc et Nx:**

Les travaux d'aménagement ou de transformation sont autorisés à la condition de ne pas augmenter la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**En secteurs Ne1 et Ne2:**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut de la construction.

**En secteurs Nv1et Nv2:**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

**ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dans toute la zone**

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

Les clôtures en murs pleins sont interdites. Elles devront obligatoirement être composées de grilles à larges mailles.

**ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre minimum de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

**ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus.

**ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 N : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 16 N : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.