



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

EBERSHEIM

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision PLU le : 26/04/2013
Mise à jour n°1 PLU le : 03/03/2015
Modification Simplifiée n°1 PLU le : 30/10/2015
Mise en compatibilité du PLU le : 28/02/2020
Modification n°1 du PLU le : 08/04/2021
Mise à jour n°2 du PLU le : 27/04/2022
Modification Simplifiée n°2 PLU le : 25/10/2023
Modification n°2 du PLU le : 02/07/2025

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 03 mars 2026,

A Ebersheim,
le 03 mars 2026

Le Maire,
Michel WIRA



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

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	32
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUxa.....	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	64
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	65

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

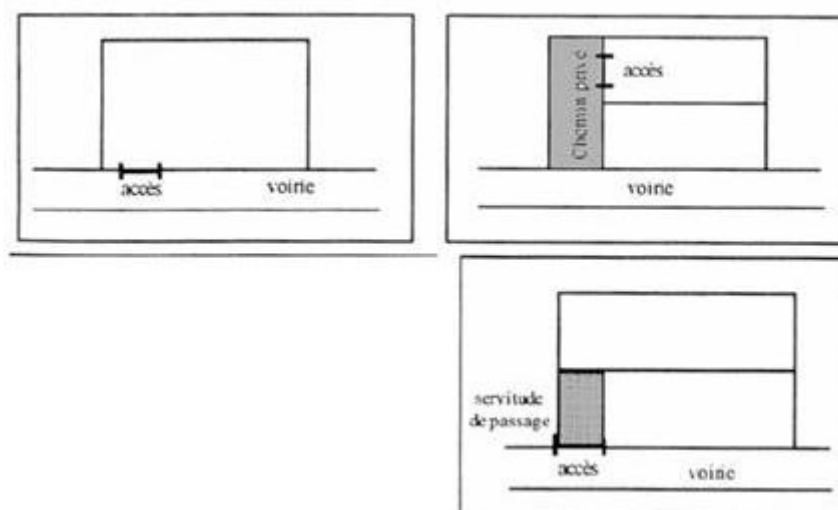
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ebersheim du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67115).

Article 2: Lexique

Tous les termes du présent règlement marqués par un astérisque « * » sont définis ci-dessous.

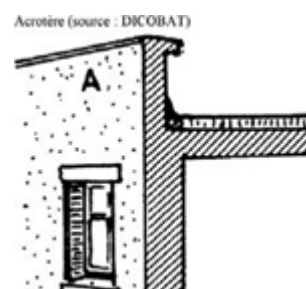
Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.



Affouillement et exhaussement du sol

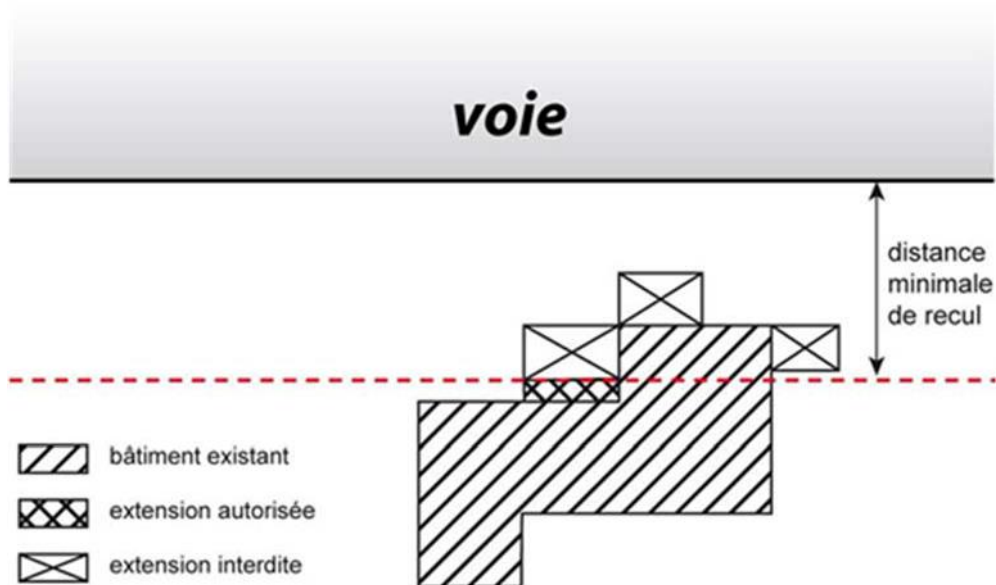
Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non-conformité

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

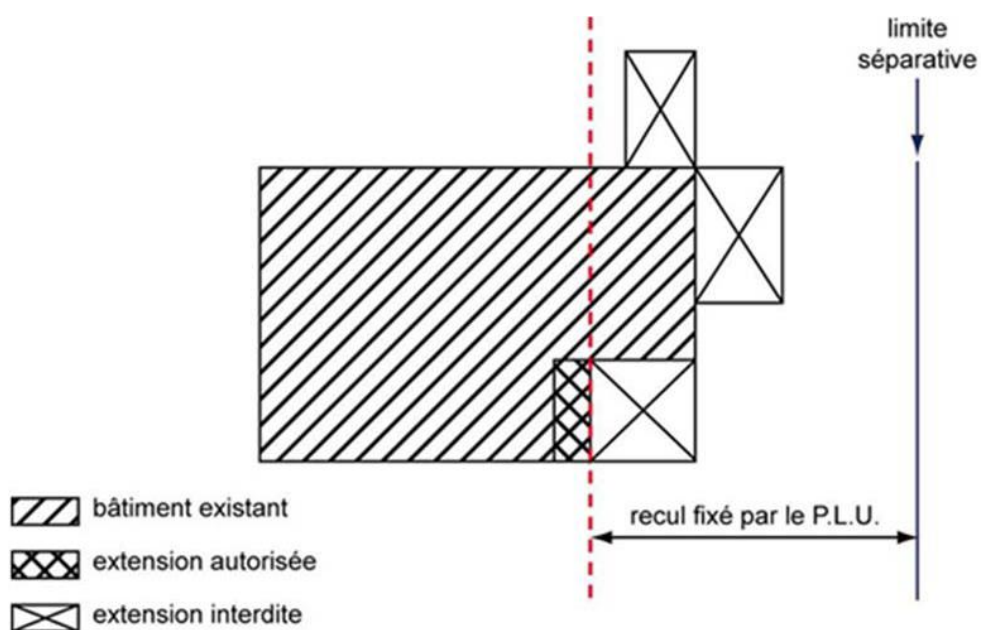
- par rapport à la limite des voies

Tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



- par rapport à la limite séparative

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



- par rapport à la hauteur, ne constituent pas une aggravation :
 - l'extension d'un bâtiment existant non-conforme à la règle à condition que celle-ci se place dans le prolongement du faîtage existant et que l'augmentation de l'emprise au sol ne représente pas plus de 20% par rapport à l'emprise au sol d'origine.
 - Lorsque deux bâtiments sont adjacents et hauteur différente, la surélévation du bâtiment le plus bas est admise même lorsque le bâtiment le plus haut est non conforme à la règle édicté.

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Petite construction

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, il présente une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres et une emprise au sol de moins de 20m².

Première construction

C'est le premier bâtiment qui sera implanté sur l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est déjà bâtie, et que le bâtiment existant respecte les dispositions de « première construction » du règlement, la nouvelle construction sera considérée comme « autre construction ». Dans le cas contraire, la nouvelle construction devra respecter les dispositions de la « première construction ».

Cour urbaine

Est considéré comme une cour urbaine, une opération d'aménagement qui répond aux critères suivants :

- Secteur d'opération bénéficiant d'une organisation autour d'un espace partagé,
- Cet espace partagé est aménagé, notamment avec des plantations ;
- Le stationnement y est mutualisé et seul le principe de dépose-minute dessert chaque entrée de bâtiment.

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par toutes les constructions, débords (terrasse, débords de toiture,...), piscine et sous-sol compris.

Extension limitée

L'extension est limitée si elle ne dépasse pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou, par extension, ligne supérieure d'un plan de toiture.

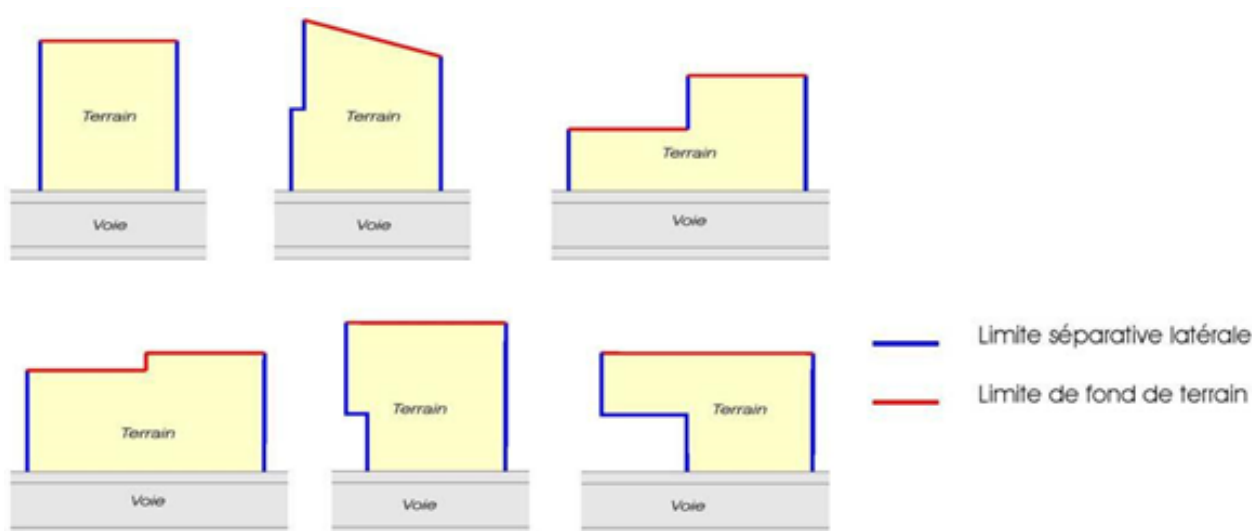
Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



Lucarnes



lucarne rampante

Lucarne rampante



lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet

Lucarne à deux pans dite
jacobine ou à chevalet

Schémas issus de la 7^{ème} édition du Dicobat

Perméable

Un revêtement perméable peut être pénétré et traversé par un fluide, en particulier par l'eau. Selon la vitesse de pénétration de ce fluide dans le revêtement, le degré de perméabilité évolue.

Aussi, à titre d'exemple dans le présent règlement, sont considérés comme des revêtements imperméables, les matériaux suivants : le béton coulé, l'asphalte, le goudron, les pavés en béton ou autres pavés.

A titre d'exemple, sont considérés comme des revêtements perméables :

Le gravier, les pavés alvéolaires, les espaces enherbés ou plantés, les surfaces en stabilisé, le bois,...

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

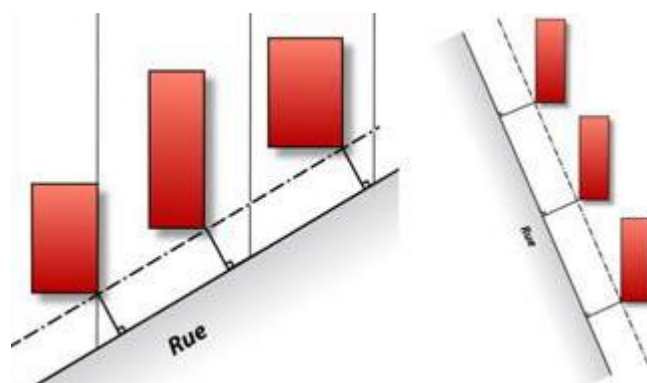


Place de stationnement

Est considérée comme une place de stationnement, hors accès, un espace de 12,5m² au sol.

Redan

Alignement présenté par plusieurs constructions alignées les unes par rapport aux autres, avec un angle oblique par rapport à la voie publique.

**Rez-de-chaussée**

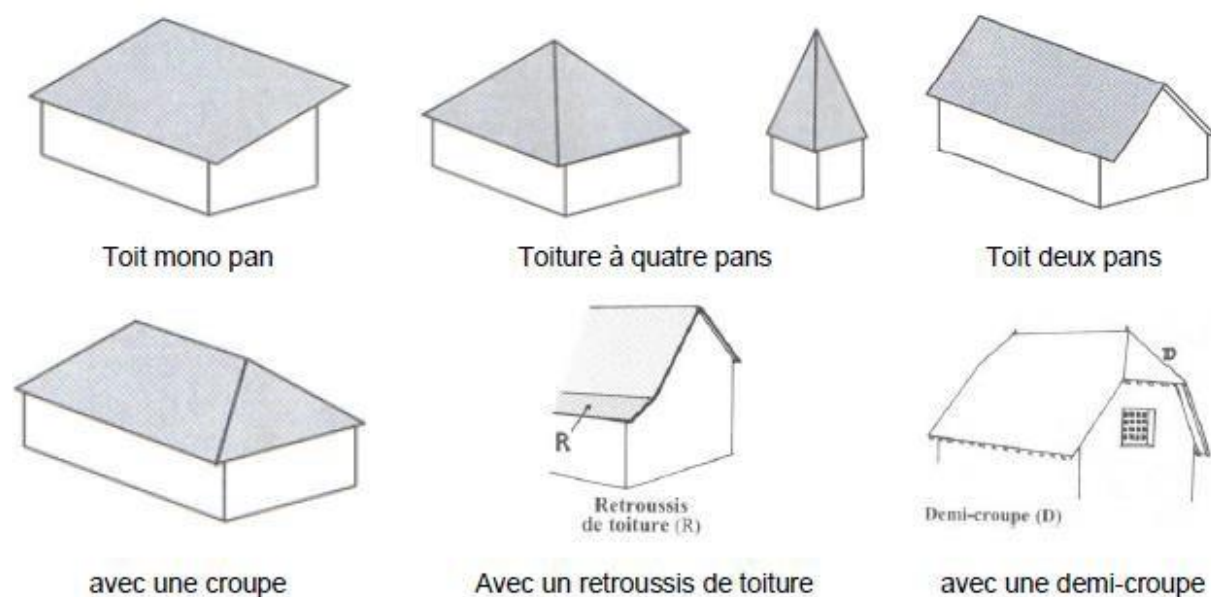
Le rez- de-chaussée correspond à l'étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Toitures

On distingue plusieurs typologies de toitures :



Une toiture est considérée comme plate lorsque la pente reste inférieure à 10% (Schémas et définitions issus de la 7ème édition du Dicobat).

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Végétaux de grande taille

Sont considérés comme des végétaux de grande taille, les essences amenées à présenter une hauteur de plus de 3 mètres.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La zone urbaine

La zone urbaine est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UE
- la zone UX

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IIAU

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres

du titre IV du présent règlement sont :

- la zone AA, qui comprend des secteurs AB et AC et un sous-secteur AC1.

Les zones naturelles

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

- la zone N

Les autres périmètres

- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L123-1-8°. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- La zone inondable identifiée au plan de zonage d'après l'arrêté préfectoral et conformément à l'article R. 111-3 définissant la zone inondable du bassin de l'III.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune d'Ebersheim. Elle comprend des secteurs UAa identifiant la rue de l'étang, la rue des tisserands et une partie du quai des pêcheurs.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes) les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations agricoles nouvelles aggravant, en application du principe de réciprocité, le périmètre des distances d'éloignement à respecter pour l'implantation de tiers vis-à-vis des installations d'élevage
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- le camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat, à l'industrie, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat.

Article 3 UA : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Aucun accès direct des véhicules n'est autorisé sur la voie publique depuis les façades avant des constructions, l'accès doit se faire de manière latérale sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

II. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique de plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

I. Réseaux de distribution d'eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

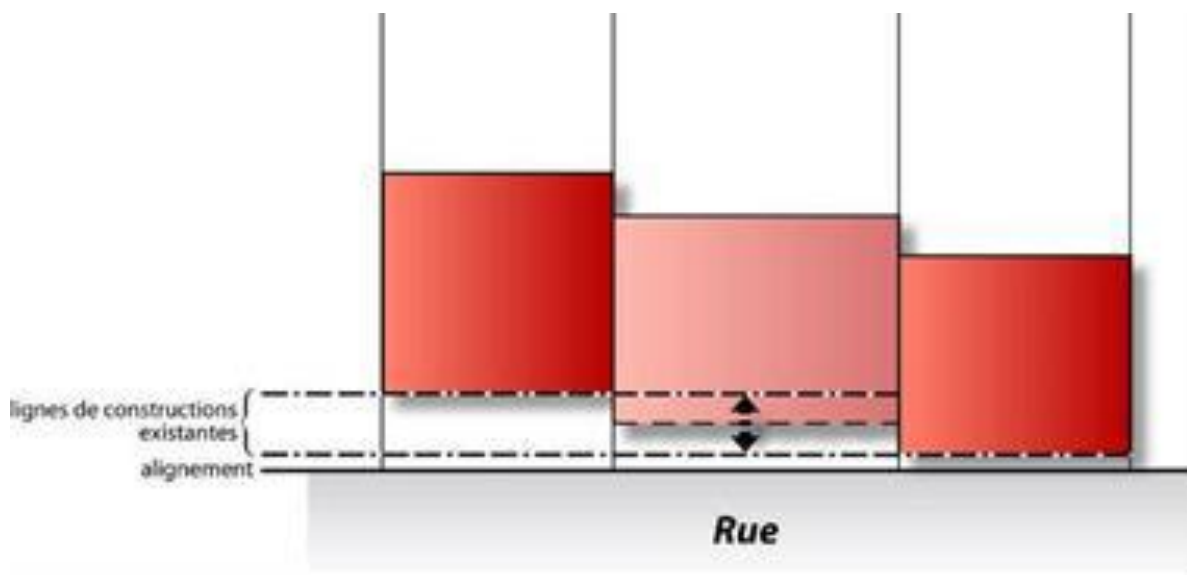
Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

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

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

Première construction principale

Les constructions s'implanteront entre les lignes de construction du bâti voisin existant de part et d'autre



- Il est possible d'implanter des constructions en recul de la ligne de construction existante à condition qu'une continuité bâtie soit assurée le long de l'emprise publique hors accès. Cette continuité doit être assurée par une construction existante et par un mur plein d'au moins deux mètres de hauteur si le bâtiment n'occupe pas toute la largeur de la parcelle.

Autre construction principale

La construction principale, qui ne se situe pas en première ligne de bâti, devra s'implanter au-delà d'une profondeur de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

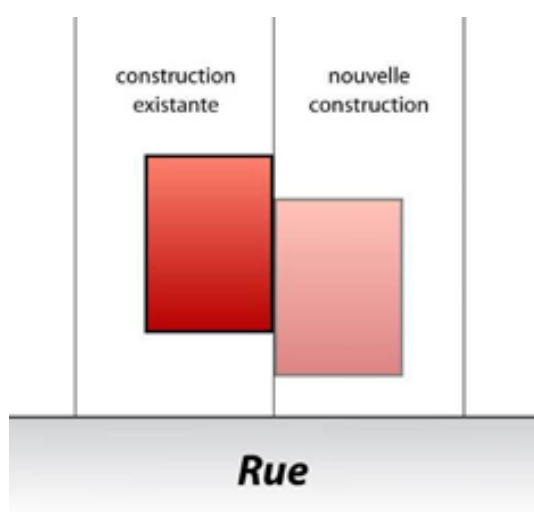
Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

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

Première construction principale



L'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative latérale ou en léger recul* est obligatoire.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, celui-ci doit être respecté et reproduit sur la parcelle du projet lorsqu'elle s'implante avec un mur en commun. L'implantation du bâtiment par rapport aux autres limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres.

Autre construction principale

L'implantation du bâtiment par rapport aux autres limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas des cours d'eau et fossés

Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

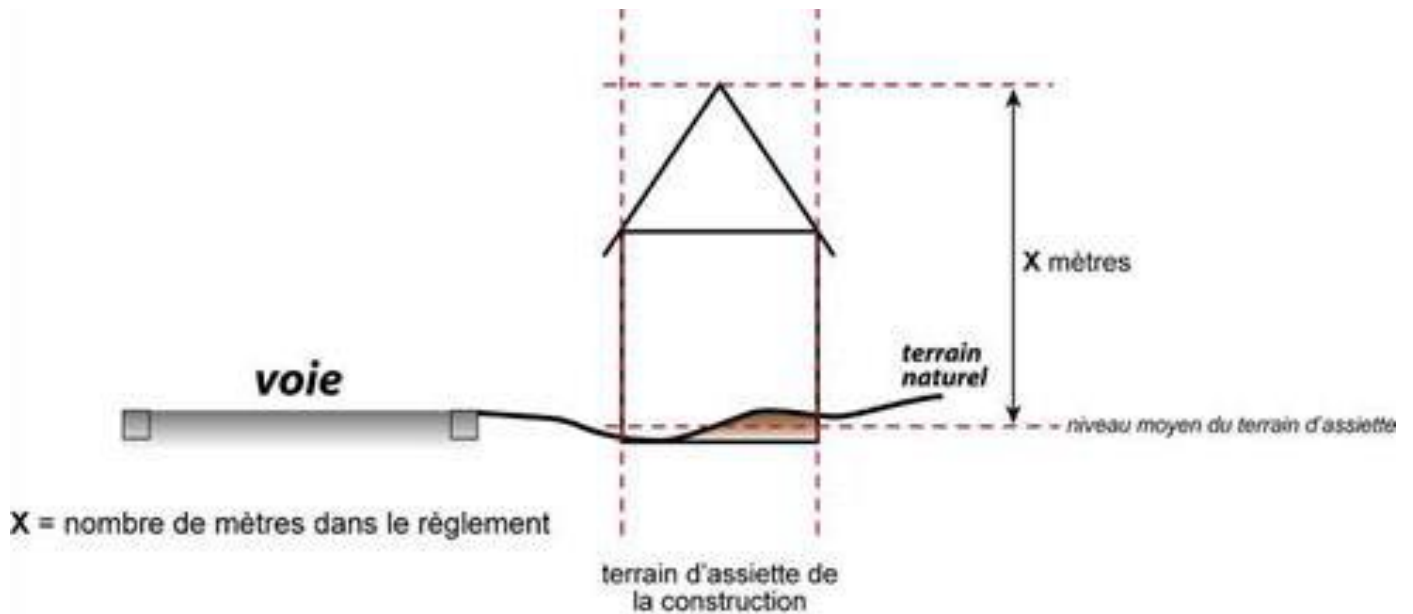
Constructions à nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I. Application de la règle

La hauteur de la construction est fixée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



II. Prescription pour la zone UA, à l'exception du secteur UAa

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toute la zone, elle est fixée à

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

III. Prescription pour le secteur UAa

En secteur UAa, elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage

En secteur UAa, en cas de reconstruction ou de réhabilitation d'un bâtiment non-conforme, le projet devra respecter la règle de hauteur fixée par le présent article.

IV. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 11 UA : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions qui ne sont pas principales*.

I. Implantation des constructions

La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

Pour les constructions situées en première ligne :

Le rez-de-chaussée* ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment.

Pour les constructions non situées en première ligne :

Le rez-de-chaussée* ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du point le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

II. Projets portant sur plus de 20 ares

Si le projet porte sur une surface supérieure à 20 ares d'un seul tenant et que le ou les bâtiments principaux comportent plus de deux entrées séparées, y compris le bâtiment qui serait préexistant, l'organisation des bâtiments devra se faire sous forme de cour urbaine*.

III. Toitures

La toiture de la construction principale doit présenter deux pentes d'angle similaire compris entre 45 et 52° et un faîtage central.

Des toitures à pentes plus faibles sont admises pour des éléments accolés à la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Les toitures plates des garages ne sont pas autorisées.

Les toitures plates des annexes isolées ne sont pas autorisées.

Les toitures vernissées ou d'aspect métallique sont interdites aux constructions destinées à l'habitat, à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

IV. Clôtures

Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordures ou des revêtements de sol différenciés. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètre en limite d'emprise publique et à 2.00 mètres sur limites séparatives.

V. Antennes paraboliques

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

VI. Façades et murs

Les façades de plus de 12 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural,...) à raison d'au moins un élément tous les 12 mètres de façade.

VII. Dispositions particulières

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement* situées hors du domaine public, correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Toute tranche entamée entraîne la réalisation de la place supplémentaire.

Le stationnement doit être accessible par des manœuvres d'approche simples.

Type de constructions ou d'installation	Nombre de place exigé
<u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u>	
Pour chaque création de logement d'une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m ²	2
Pour chaque création de logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m ²	3
Pour les nouvelles constructions, l'une au minimum des 2 ou 3 places exigées dans le tableau ci-dessus, peut être aménagée à l'extérieur du volume bâti	
<u>Autre construction qui entraîne la création de surface de plancher :</u>	1 place par tranche de 75m ² de surface de plancher créée
<u>Projet d'habitation portant sur plus de 20 ares d'un seul tenant :</u>	En sus des places de stationnement à créer selon la surface de plancher créée, un espace de stationnement clos et couvert devra permettre le stationnement des bicyclettes sur l'espace privatif.
<u>Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public :</u>	En réponse aux besoins de la construction à implanter.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés à la zone UA devront rester perméables* aux eaux pluviales.

Les végétaux de grande taille* à feuillage persistant sont interdits.

Si le projet porte sur une surface supérieure à 20 ares d'un seul tenant, celui-ci présentera un traitement paysager de l'espace partagé sans pour autant être exclusivement réservé au stationnement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public.

Article 14UA : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 pour les constructions à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres types d'occupations du sol admis dans la zone.

Article 15UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB (extrait du rapport de présentation) :

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée autour du centre ancien de la commune d'Ebersheim.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché du captage d'eau potable, toute demande fait donc l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Une partie de la zone est soumise au risque d'inondation et est repérée sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III. A ce titre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Les opérations dans le secteur de la gare devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations agricoles nouvelles aggravant, en application du principe de réciprocité, le périmètre des distances d'éloignement à respecter pour l'implantation de tiers vis-à-vis des installations d'élevage
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- le camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, à l'industrie ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 UB : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques est limité à deux, sauf vers les routes départementales pour lesquels un seul accès par route départementale est autorisé.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que le ou les accès autorisés n'entraînent pas de gêne pour la circulation.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

II. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique de plus de 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

I. Réseaux de distribution d'eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

Première construction principale :

- le nu de la façade de la construction principale doit être édifiée à la ligne des constructions existantes en respectant une distance maximale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique existante, à créer ou à modifier.
- lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans* doivent être respectés.

Autre construction principale

La construction principale qui ne se situe pas en première ligne devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Autre construction (qui n'est pas principale)

Toute autre construction peut s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

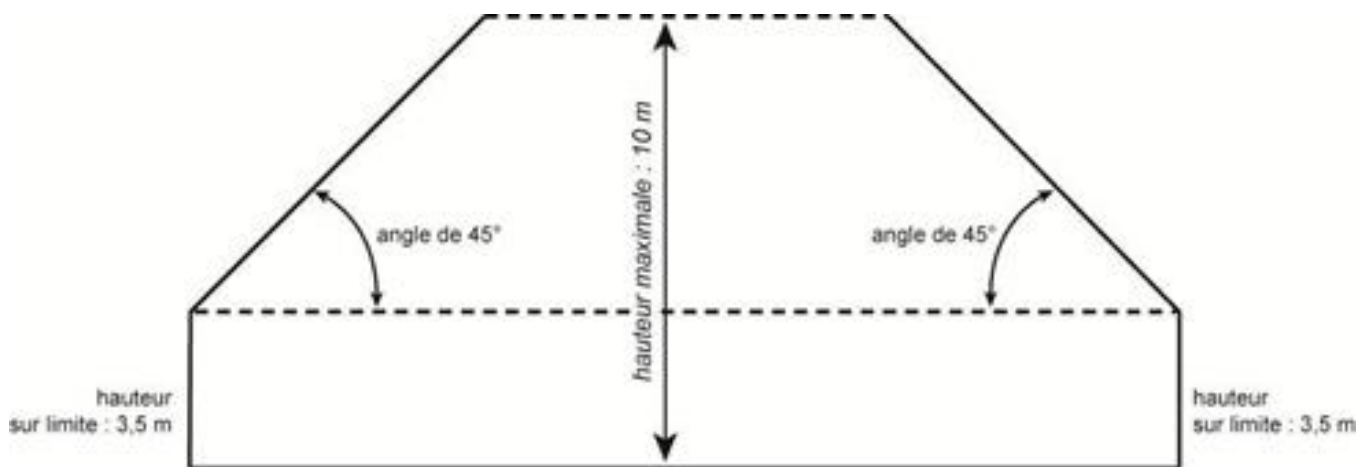
Construction existante

L'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

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

La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, les constructions s'implanteront :

- soit sur limites séparatives à condition que la longueur de la façade reste inférieure à 12 mètres ;
- soit en léger recul à condition que la longueur de la façade implantée en léger recul reste inférieure à 12 mètres ;
 - lorsque le fonds voisin comporte déjà une construction sur limite ou en léger recul, la construction à édifier pourra présenter une longueur de façade sur limite ou en léger recul équivalente à celle du fond voisin ;
 - en outre, lorsqu'il existe sur le fond voisin, le léger recul est obligatoire pour la construction projetée ;

Les constructions qui s'implanteront au-delà de 70 cm des limites séparatives respecteront uniquement le gabarit présenté ci-dessus.

Constructions mitoyennes

En cas de constructions mitoyennes ou simultanées, les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives extérieures du projet.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité*.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

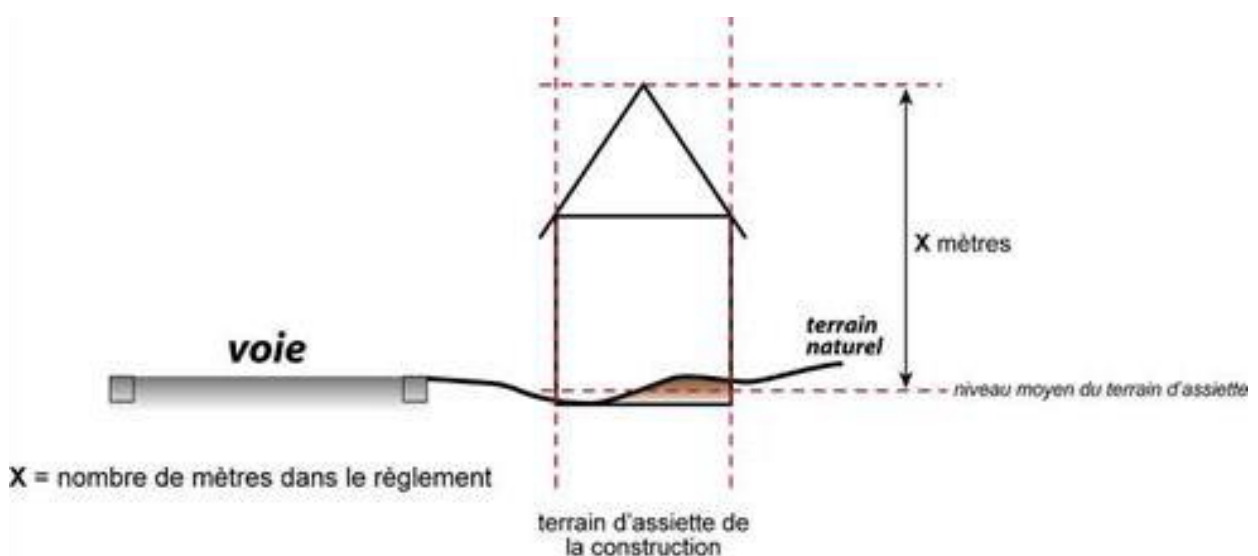
L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

I. Application de la règle

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



II. Prescription

La hauteur maximale est fixée à :

- 6 mètres à l'égout
- 8 mètres à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage

III. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation reste conditionnée par une insertion fine dans le site.
- Aux aménagements, transformations, réhabilitations des constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UB : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions qui ne sont pas principales*.

I. Implantation des constructions

La création de talus ou remblais artificiels est interdite.

Pour les constructions situées en première ligne :

Le rez-de-chaussée* ne pourra être situé à plus de 0,50 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment.

Pour les constructions non situées en première ligne :

Le rez-de-chaussée* ne pourra être situé à plus de 0,50 mètre en-dessous ou au-dessus du point le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

II. Projets portant sur plus de 20 ares

Si le projet porte sur une surface supérieure à 20 ares d'un seul tenant et que le ou les bâtiments principaux comportent plus de deux entrées séparées, y compris le bâtiment qui serait préexistant, l'organisation des bâtiments devra se faire sous forme de cour urbaine*.

III. Toitures

Les toitures vernissées ou d'aspect métallique sont interdites aux constructions destinées à l'habitat, à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

IV. Antennes paraboliques

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

V. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres en limite d'emprise publique et à 2.00 mètres sur limites séparatives.

VI. Façades et murs

Les façades de plus de 12 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural,...) à raison d'au moins un élément tous les 12 mètres de façade.

VII. Dispositions particulières

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

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

Toute tranche entamée entraîne la réalisation de la place supplémentaire.

Le stationnement doit être accessible par des manœuvres d'approche simples.

Type de constructions ou d'installation	Nombre de place exigé
<u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u>	
Pour chaque création de logement d'une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m ²	2
Pour chaque création de logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m ²	3
Pour les nouvelles constructions, l'une au minimum des 2 ou 3 places exigées dans le tableau ci-dessus, peut être aménagée à l'extérieur du volume bâti	
<u>Autre construction qui entraîne la création de surface de plancher :</u>	1 place par tranche de 75m ² de surface de plancher créée
<u>Projet d'habitation portant sur plus de 20 ares d'un seul tenant :</u>	En sus des places de stationnement à créer selon la surface de plancher créée, un espace de stationnement clos et couvert devra permettre le stationnement des bicyclettes sur l'espace privatif.
<u>Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public :</u>	En réponse aux besoins de la construction à implanter.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UB devront rester perméables* aux eaux pluviales.

Les végétaux de grande taille* à feuillage persistant sont interdits.

Si le projet porte sur une surface supérieure à 20 ares d'un seul tenant, celui-ci présentera un traitement paysager de l'espace partagé sans pour autant être exclusivement réservé au stationnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.8 pour les constructions à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres types de constructions.

Article 15 UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC (extrait du rapport de présentation) :

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC correspond à l'emprise bâtie du centre autoroutier dont les constructions sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées en article 2.

Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations destinées aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements du sol liées aux occupations et installations admises dans la zone ;
- Les infrastructures et installations nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les logements de fonction directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt général installés sur la zone.

Article 3 UC : Accès et voirie**I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Aucune création d'accès supplémentaire à la zone n'est autorisée.

II. Voirie

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

Article 4 UC : Desserte par les réseaux**I. Réseaux de distribution d'eau**

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

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

Construction nouvelle

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres de la limite d'emprise de l'A 35 et à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 210.

Construction existante

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Construction nouvelle***

L'implantation du bâtiment à édifier doit se faire à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative.

Construction existante

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

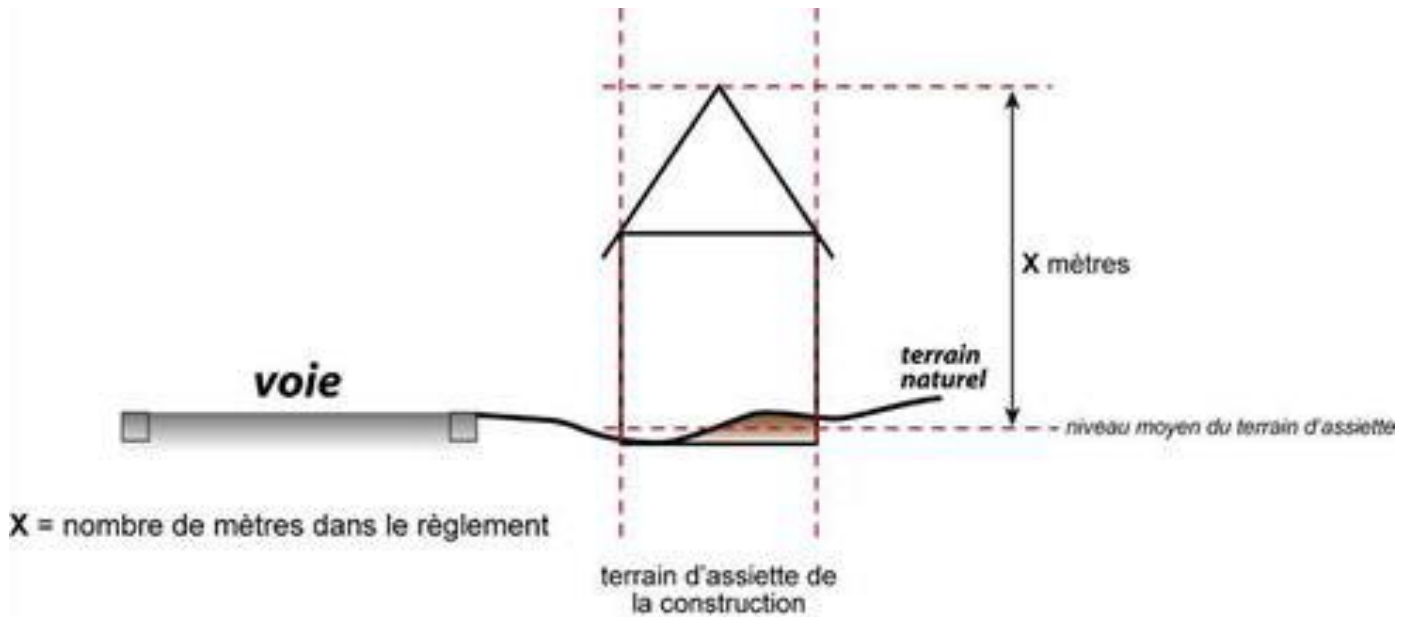
Non réglementé.

Article 9 UC : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 40 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UC.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions**I. Application de la règle**

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



II. Prescription

La hauteur maximale fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage

III. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation reste conditionnée par une insertion fine dans le site.
- Aux aménagements, transformations, réhabilitations des constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UC : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux petites constructions*.

Implantation des constructions

La création de talus ou remblais artificiels est interdite à l'exception des éléments mis en place pour limiter les nuisances acoustiques.

Les projets de construction pourront participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, ...

Façades et murs

Les façades de plus de 12 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural,...) à raison d'au moins un élément tous les 12 mètres de façade.

Antennes paraboliques

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher au maximum de ceux des matériaux adjacents (toiture ou façade).

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Sauf pour les murs de soutènement, pour des exigences techniques ou de sécurité, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1 mètre.

Article 12 UC : Stationnement des véhicules***Dispositions générales***

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

Dispositions particulières

Pour tout projet créant de la surface de plancher, une place de stationnement est exigée par tranche de 75m² de surface de plancher créée.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation de la place de stationnement supplémentaire.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UC devront rester perméables* aux eaux pluviales.

Les végétaux de grande taille* à feuillage persistant sont interdits.

Article 14 UC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE (extrait du rapport de présentation) :

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

Une partie de la zone est soumise au risque d'inondation et est repérée sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III. A ce titre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements publics ou d'intérêt collectif et à leur développement sur la commune d'Ebersheim.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, d'habitation ou de toute activité de commerce, d'artisanat non liée au développement des équipements ;
- les constructions ou installations agricoles ;
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets ;

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- le camping et aire de stationnement de caravanes à condition de se placer dans des secteurs spécifiquement aménagés.

Article 3 UE : Accès et voirie**I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur suffisante pour desservir les constructions projetées.

II. Voirie

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

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

I. Réseaux de distribution d'eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite

d'emprise publique.

Construction existante

L'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il est non conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Nouvelle construction

Toute construction nouvelle doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en léger recul,
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Construction existante

L'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il est non conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

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

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX (extrait du rapport de présentation) :

La zone UX est une zone urbaine équipée.

Elle a vocation à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales déjà installées sur la commune et de permettre leur développement.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping
- les constructions à usage d'habitation ou agricole

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques ;
- le commerce est admis à condition qu'il soit directement lié à une activité artisanale ou industrielle à implanter dans la zone ;
- un logement de fonction par activité est admis à condition qu'une présence sur le site soit indispensable, que le logement soit intégré au bâtiment (sauf raisons de sécurité), et que la surface de plancher de ce logement ne dépasse pas 120m².

Article 3 UX : Accès et voirie**I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès des véhicules devra se faire par le chemin du Hohweg, aucun accès n'est admis par la rue des bleuets.

II. Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux**I. Réseaux de distribution d'eau**

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées***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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place. Ce raccordement au réseau public sera alors obligatoire.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Nouvelle construction

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voiries.

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

Nouvelle construction

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative ou en léger recul
- soit en respectant un recul minimum 2 mètres depuis la limite séparative.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

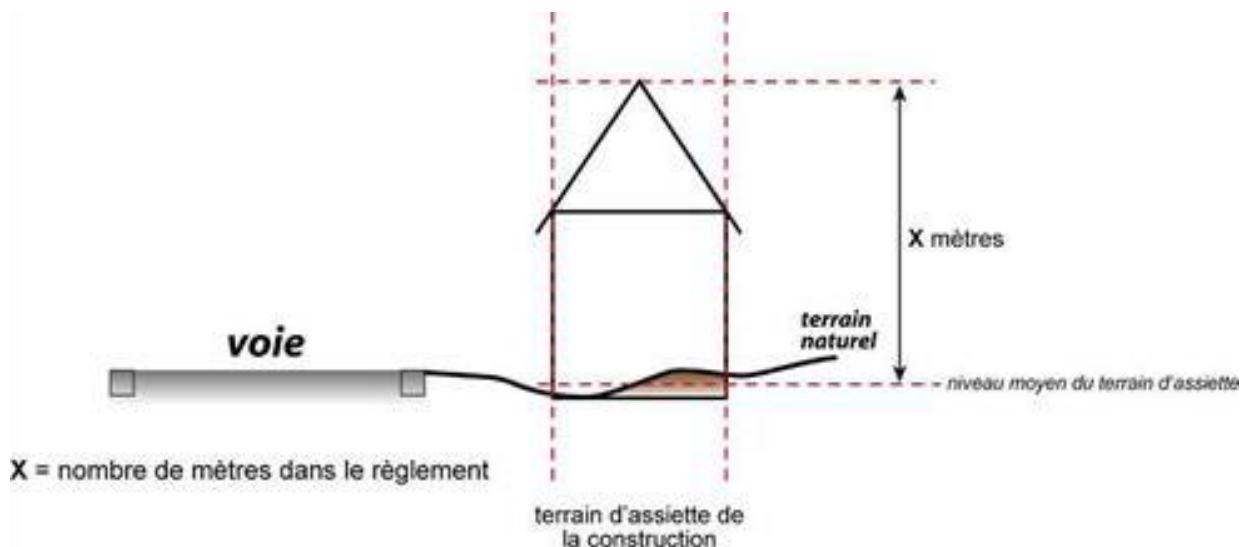
Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

I. Application de la règle

La hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.



II. Prescription

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres hors tout.

III. Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 UX : Stationnement des véhicules

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

Article 13UX : Espaces libres et plantations

Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être traité paysagèrement.

Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement proche.

Des écrans paysagers seront à créer et les existants devront être conservés avec si besoin des replantations d'arbres vus depuis l'autoroute ou les routes départementales.

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUxa

Caractère de la zone 1AUxa (extrait du rapport de présentation) :

La zone 1AUxa correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue un secteur d'urbanisation future à vocation d'activités.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, industrielles dans la continuité de celles existantes sur la zone de Sélestat, commune voisine.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 11AUxa : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2 1AUxa : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans la zone :

- les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- les activités industrielles et artisanales
- les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les activités commerciales et/ou tertiaires qui se situent dans le prolongement de l'activité industrielle principale
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnels dont la présence constante est nécessaire aux activités exercées dans les constructions de ces secteurs,
 - qu'elles soient intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité ou isolées de celui-ci si des considérations de sécurité l'imposent. Dans cette seconde hypothèse, le bâtiment à usage d'habitation ne pourra revêtir l'aspect d'une maison d'habitation mais devra avoir un aspect architectural compatible avec celui des bâtiments à usage d'activité,
 - que leur Surface de Plancher soit limitée à 100 m² au total (pour l'ensemble des logements) par unité foncière.

Article 3 1AUxa : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée. Cet accès devra répondre aux besoins des constructions et des aménagements envisagés, notamment pour des

questions de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Pour l'ensemble de la zone 1AUxa, un seul accès routier sur la RD1083 sera autorisé. Celui-ci pourra s'effectuer à partir d'un carrefour giratoire.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie ou du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 1AUxa : Desserte par les réseaux

I. Réseaux de distribution d'eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur l'ensemble du secteur 1AUX doivent être séparatifs.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 1AUxa : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUxa : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Le long de la RD 1083, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe pour les habitations
- 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80m.

Cours d'eau et fossés

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 10 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 1AUxa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit au moins être égale à trois mètres.
- Les pylônes, silos ou cheminées industrielles ou autres ouvrages techniques pourront s'implanter à une distance au moins égale à un mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.

Cas des cours d'eau et fossés

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

Article 8 1AUxa : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUxa : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 1AUxa : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 1AUxa : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades extérieures

L'ensemble des façades des constructions sera traité dans le même esprit et la même qualité que les façades principales.

Dépôts et stockages

Tout dépôt et stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Clôtures

Sauf contraintes liées à la sécurité, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres, par rapport au niveau fini de la voirie pour les limites d'emprises publique et par rapport au niveau moyen du terrain naturel pour les limites séparatives.

Les murs et murets sont interdits.

Ordures ménagères

Toute construction neuve comportera un emplacement en contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères. Cet emplacement devra être clôturé par un dispositif opaque.

Mouvements de terrain

La pente des mouvements de terrain depuis la voie de desserte n'excédera pas 10%.

Article 12 1AUxa : Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé la réalisation d'une 1 place par tranche de 100 m² de Surface de Plancher (y compris leurs bureaux, locaux sociaux, sanitaires et techniques et les couloirs) ou, 1 place par tranche de 400 m² Surface de Plancher (si la densité d'occupation des locaux est inférieure à 1 emploi par 25 m² de Surface de Plancher).

Article 131AUxa : Espaces libres et plantations

La superficie des espaces plantés et aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface totale du terrain. Toutefois, la moitié de la surface des aires de stationnement engazonnées pourra être comptabilisée dans le calcul de la superficie à réserver aux espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés.

Un aménagement paysager est à réaliser sur la portion de terrain situé le long de la voie de desserte.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 pour 4 places contigües ou non.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique, devront être masqués par un écran dense de plantation à feuillage persistant.

En outre, une emprise minimale de 5 mètres décomptée à partir de la limite avec le domaine public le long de la RD 1083 sera végétalisée.

Article 14 1AUxa : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 1AUxa - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 1AUxa - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU (extrait du rapport de présentation) :

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles indiquées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Les opérations futures devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 2AU : Accès et voirie**I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

II. Voirie

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

Article 4 2AU : Desserte par les réseaux**I. Réseaux de distribution d'eau**

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur l'ensemble des secteurs AU doivent être séparatifs.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Construction principale située en première ligne :

Sauf disposition spécifique indiquée au plan de zonage, le nu de la façade de la construction principale doit être édifié à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique ou à une distance permettant l'optimisation énergétique du bâtiment*.

Construction principale non située en première ligne

Sauf disposition spécifique indiquée au plan de zonage, la construction principale qui ne se situe pas en première ligne devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Autre construction (qui n'est pas principale)

Toute autre construction peut s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions peut se faire :

- Soit sur limite séparative ;
- Soit en léger recul ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite séparative.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 2AU : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 2AU : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 2AU : Stationnement des véhicules

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

Article 13 2AU : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 2AU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone A (extrait du rapport de présentation) :

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché du captage d'eau potable, toute demande fait donc l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Une partie de la zone est soumise au risque d'inondation et est repérée sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III. A ce titre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Elle comprend des secteurs AB correspondant à du bâti isolé implanté au sein des zones agricoles pour lesquelles les possibilités de constructions sont limitées.

Elle comprend des secteurs AC correspondant à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole, ainsi qu'un sous-secteur AC1 réservé aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

(Extrait de la notice de présentation de la M2)

La zone A comprend un secteur Apv correspondant à un secteur destiné à des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles citées en article 2, toutes les constructions et installations sont interdites.

Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets sont interdits.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition :
 - D'être ouverte sur un côté
 - De ne pas comporter de dalle
 - De présenter moins de 20m² d'emprise au sol
 - D'avoir moins de 3 mètres de hauteur hors tout
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone A.

En secteur AB

Sont également admis :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de :
 - conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée,
 - dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- Dans la construction identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination vers le commerce est autorisé, à condition qu'il s'agisse d'une salle de réception.

En secteur AC

Sont également admis :

- toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une ou plusieurs exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient destinées aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément.
- Les constructions liées à l'hébergement (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, camping, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme,..) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.

En sous-secteur AC1

Sont également admises :

- toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Apv

Sont également admises :

Commune d'Ebersheim
 Modification n°3 du PLU

Règlement écrit
 Février 2026

- les constructions et installations nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel ils sont implantés

Article 3 A : Accès et voies

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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

L'accès au sous-secteur AC1 se fera de manière sécurisée depuis la RD81.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

I. Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par alimentation par puits privé en respect de la réglementation en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place. Ce raccordement au réseau public sera alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I. Disposition applicable hors secteurs AC

Nouvelle construction

A l'exception des reculs imposés par les infrastructures bruyantes, les installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins ouverts à la circulation.

Construction existante

L'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

II. Disposition applicable en secteur AC et sous-secteur AC1

Construction nouvelle

La construction doit être implantée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

Construction existante

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Construction nouvelle

Les constructions ou installations devront être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Construction existante

L'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Disposition applicable hors secteurs AB et AC

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30m² par unité foncière.

Disposition applicable en secteur AB

L'emprise au sol des constructions existantes est limitée à une augmentation de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Disposition applicable en secteur AC et sous-secteur AC1

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

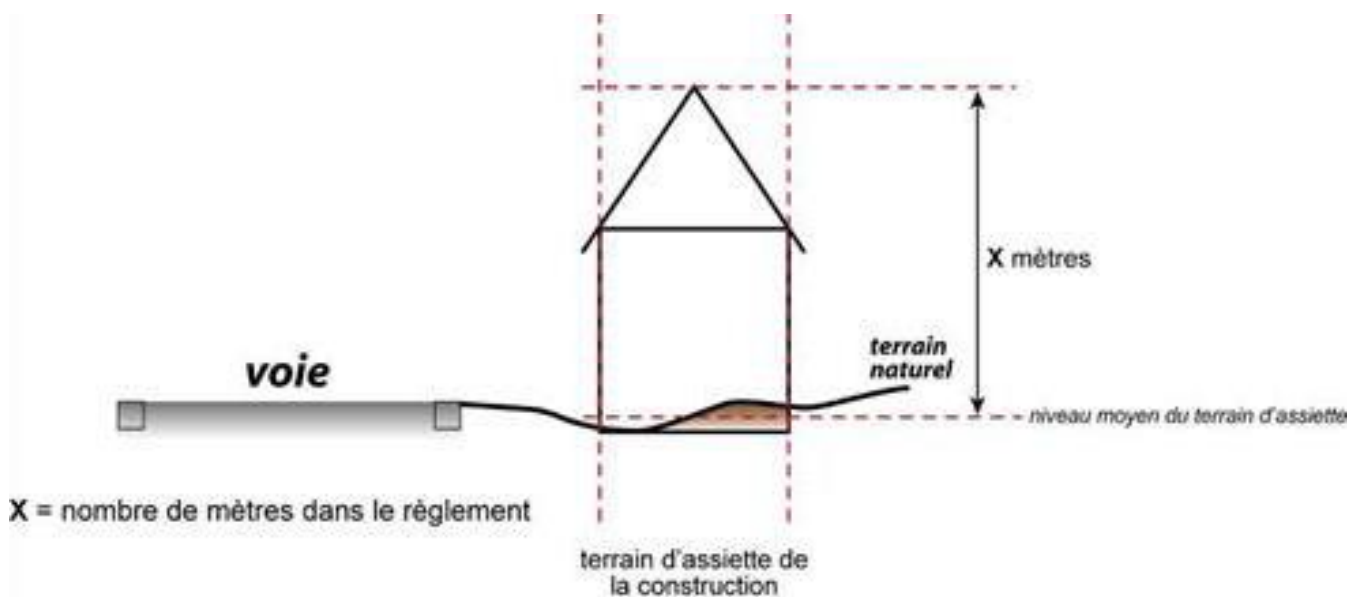
Disposition applicable en secteur Apv

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10m² par unité foncière.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



I. Disposition applicable hors secteurs AB et AC

La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout.

II. Disposition applicable en secteur AB

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur du bâtiment d'origine ne pourra être dépassée. Toute aggravation de la hauteur d'un bâtiment existant est interdite.

III. Dispositions particulières au secteur AC et sous-secteur AC1

Habitations

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère, elle est fixée à

- 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour les toitures en pente.
- 7 mètres au sommet de l'acrotère

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

Dans l'ensemble du sous-secteur AC1, le point le plus haut de toutes constructions et installations est limité à 15 mètres.

IV. Disposition applicable en secteur Apv

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout.

V. Construction existante dans toute la zone A

Ces règles 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.

Disposition particulière applicable à l'ensemble de la zone en dehors des sites Natura 2000

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication, antenne-relais, dispositifs d'énergie renouvelable ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

I. Dispositions applicables à la zone A

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

Sur un même site, lorsque plusieurs bâtiments sont implantés, quelle que soit leur vocation, les constructions devront présenter une cohérence d'aspect extérieur.

Surfaces extérieures

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

II. Disposition particulière au sous-secteur AC1

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

I. En secteurs AB, AC et sous-secteur AC1 :

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments édifiés. Cette dernière disposition ne s'applique pas au sous-secteur AC1.

Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 A : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N (extrait du rapport de présentation) :

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

Une partie de la zone est soumise au risque d'inondation et est repérée sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III. A ce titre, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Outre le présent règlement, il est rappelé que tout projet devra respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Servitudes d'utilité publique (SUP).

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles admises en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 20 m² par unité foncière.
- l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone N.

Article 3 N : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Construction nouvelle

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Construction existante

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative ou en léger recul*,
- soit en respectant un recul minimum 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Construction existante

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme à la règle à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

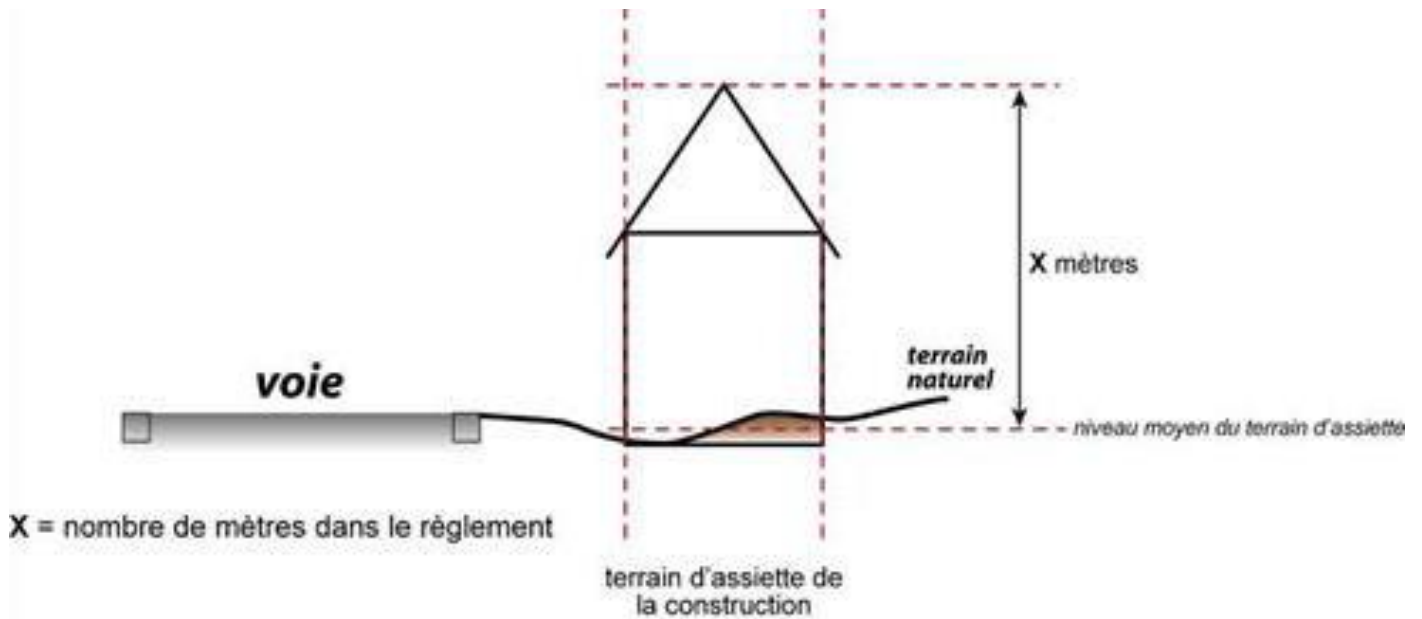
Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 m² par unité foncière.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions***Calcul de la hauteur***

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



La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.

Disposition particulière applicable à l'ensemble de la zone en dehors des sites Natura 2000

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, antenne-relais, dispositifs d'énergie renouvelable ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 N : Aspect extérieur des 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 N : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article 15 N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en

matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé