

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



COMMUNE DE

MEMMELSHOFFEN

Elaboration 23/01/2012
Modification n°1 30/04/2025
Révision allégée n°1 30/04/2025

REGLEMENT

**Dossier consolidé à jour
Révision allégée n°1 et Modification n°1**

A HOHWILLER



LE PRESIDENT

Paul HEINTZ





**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



**Commune de
MEMMELSHOFFEN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



O.T.E. ingénierie

OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN

1 rue de la Lièze

BP 40110

F - 67403 ILLKIRCH CEDEX

Tel. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80



Maurice Frey Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES
11 rue de la Lièze 67403 ILLKIRCH CEDEX
TEL. 03 88 67 55 55 - FAX 03 88 66 70 80



Document approuvé le 23 janvier 2012

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

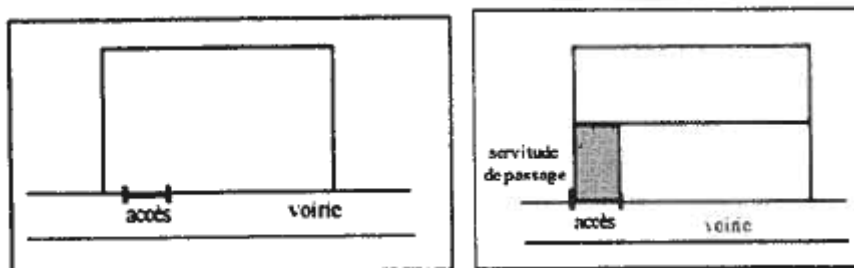
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Memmelshoffen du Département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67288).

Article 2: Lexique

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.



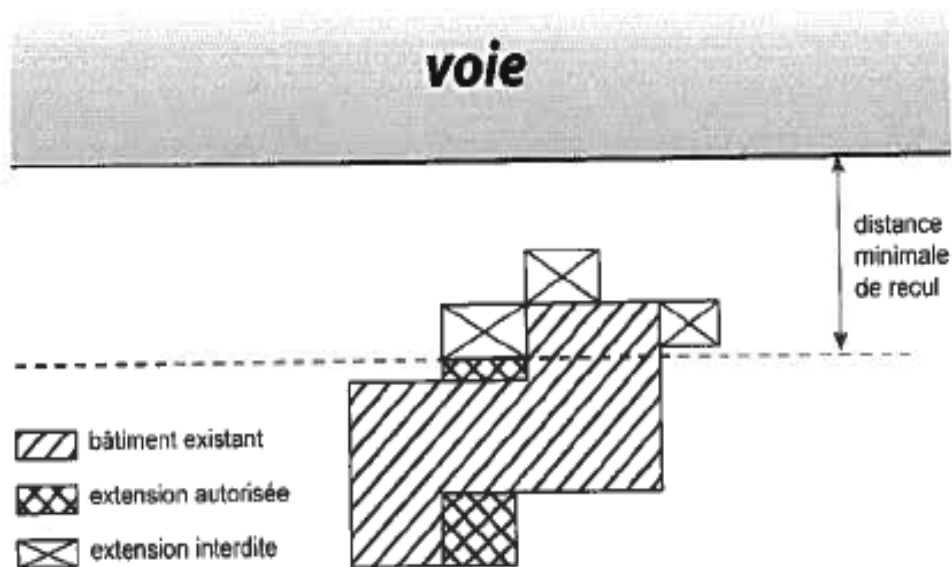
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation 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.

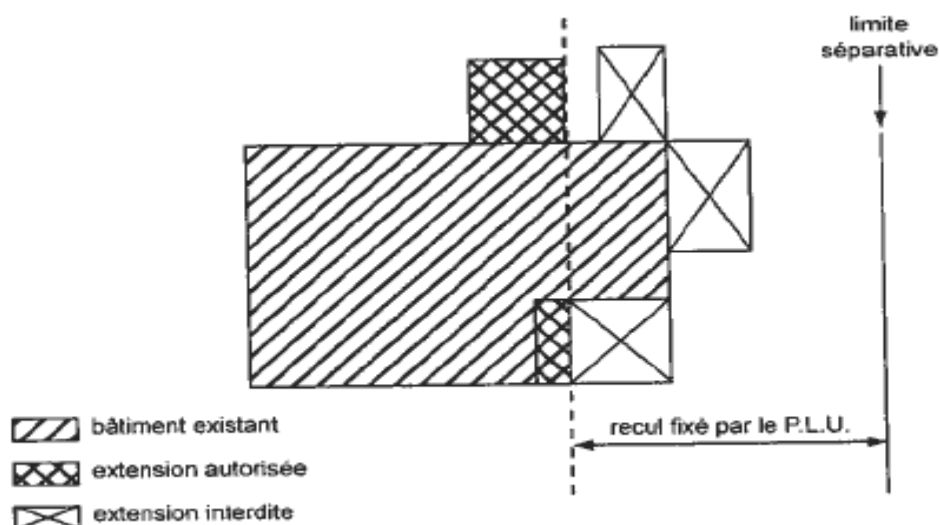
Aggravation de la non conformité

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

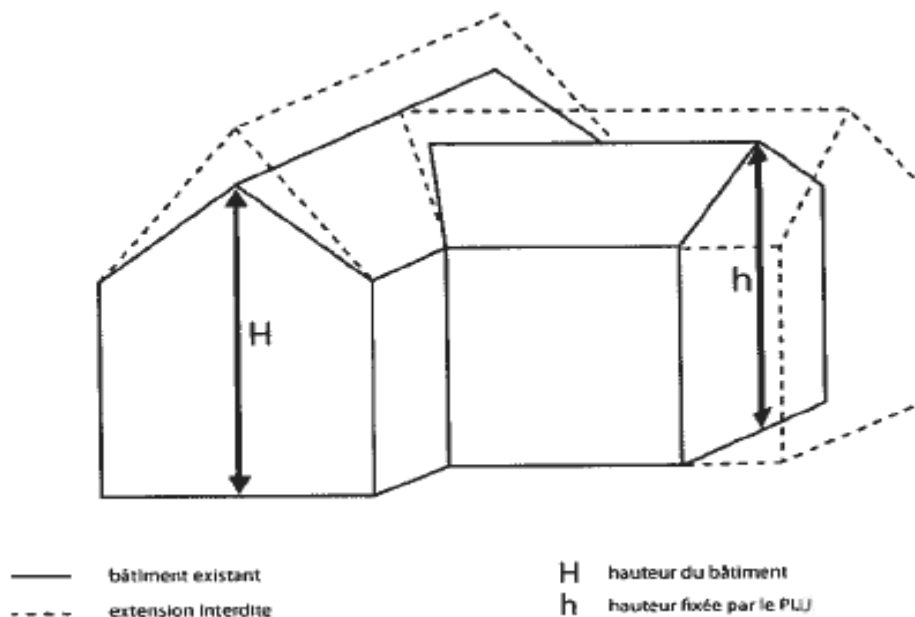
- par rapport à la limite des voies
Tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.



- 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
Toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur édictée par la règle.



- par rapport à l'aspect extérieur
Les éléments listés dans la règle mais non concernés par le projet n'ont pas l'obligation d'être modifiés pour suivre la règle.

Alignement

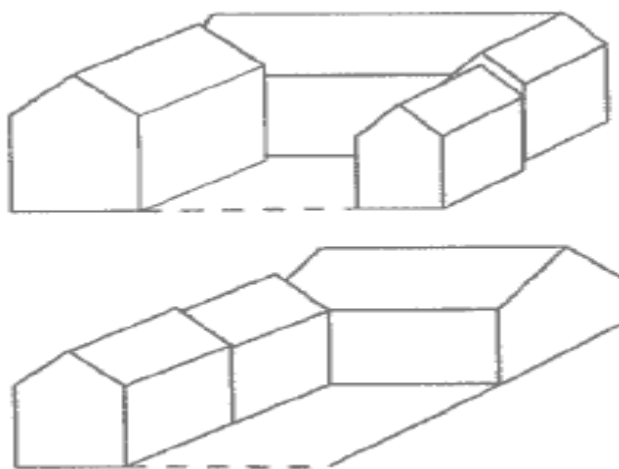
On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile...). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Corps de ferme

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



Emprise au sol

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...), piscines couvertes et sous-sol compris.
L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Extension limitée

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

Façade

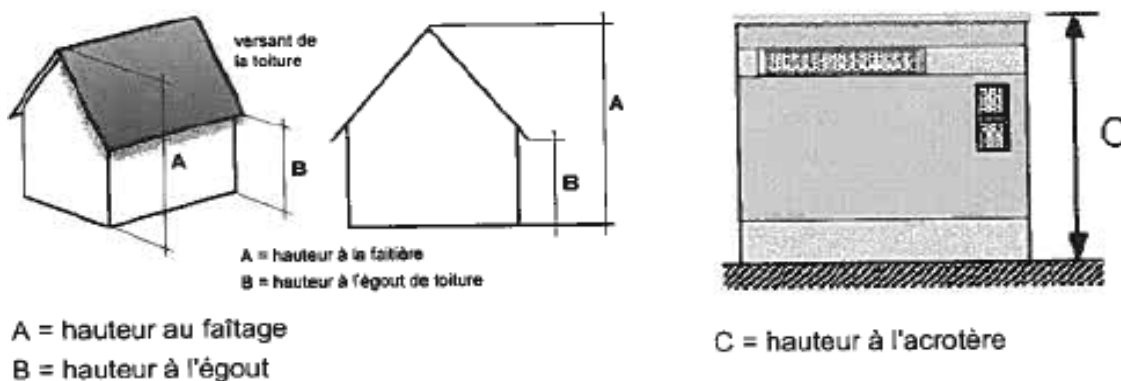
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

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 ou façade avant

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

Hauteur des constructions



Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport à la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.80 mètres.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Ordonnancement sur rue

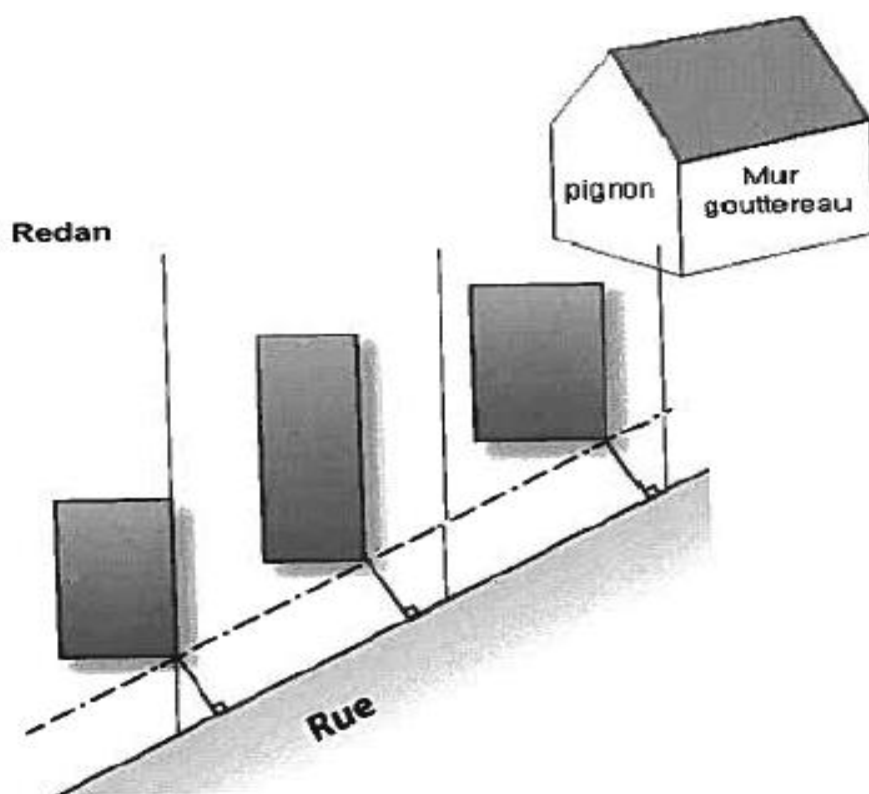
Organisation du bâti par rapport à la rue, en termes de recul de la façade avant par rapport à l'alignement.

Petite construction - Construction majeure

Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout. Une construction supérieure à ces dimensions est considérée comme majeure.

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.



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant 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.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant 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 UJ,
- la zone UE.

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 1 AU

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,
- la zone AC.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone NA,
- la zone NH.

Les autres périmètres

- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, 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.

- Les éléments remarquables du paysage

Le Code de l'Urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Les éléments identifiés comme constituant des éléments remarquables du paysage sur le ban communal sont repérés aux documents graphiques par des graphismes spécifiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

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 du village de Memmelshoffen et du hameau de Meisenthal. Elle comprend un secteur UAa et un secteur UAb situés à proximité immédiate de l'église et participant à son écrin végétal.

Extrait du rapport de présentation

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distance de polices sanitaires agricoles par rapport aux tiers),
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étang.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. 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 ou à but archéologique,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou 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,
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire.

Article 3UA : Accès et voirie

I Accès (•)

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès des véhicules 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 minimale de 3 mètres.

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.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 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 4UA : 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

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 Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent pour conserver la configuration générale d'implantation sur la voie principale.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, un des bâtiments au moins doit être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 mètres. Sa façade avant ne disposera d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- L'accès aux constructions en première ligne sera nécessairement latéral.
- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés pour les nouvelles constructions à implanter.
- Le bâtiment situé en première ligne sera implanté avec pignon (*) sur rue, selon l'implantation traditionnelle.
- Les petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Dispositions propres aux secteurs UAa et UAb

- Sur chaque unité foncière, toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 10 et 12 m pour le secteur UAa et à une distance de 30 m pour le secteur UAb

IV Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.

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

I Dispositions générales

Toute construction, hormis les piscines, doit s'implanter :

- soit à l'aplomb d'une seule des limites parcellaires latérales, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,
- soit en léger recul (*) de la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

III Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

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

I Dispositions générales

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière (*), accolés ou non, les bâtiments devront respecter les principes d'implantation rappelant la forme traditionnelle des corps de ferme (*).

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

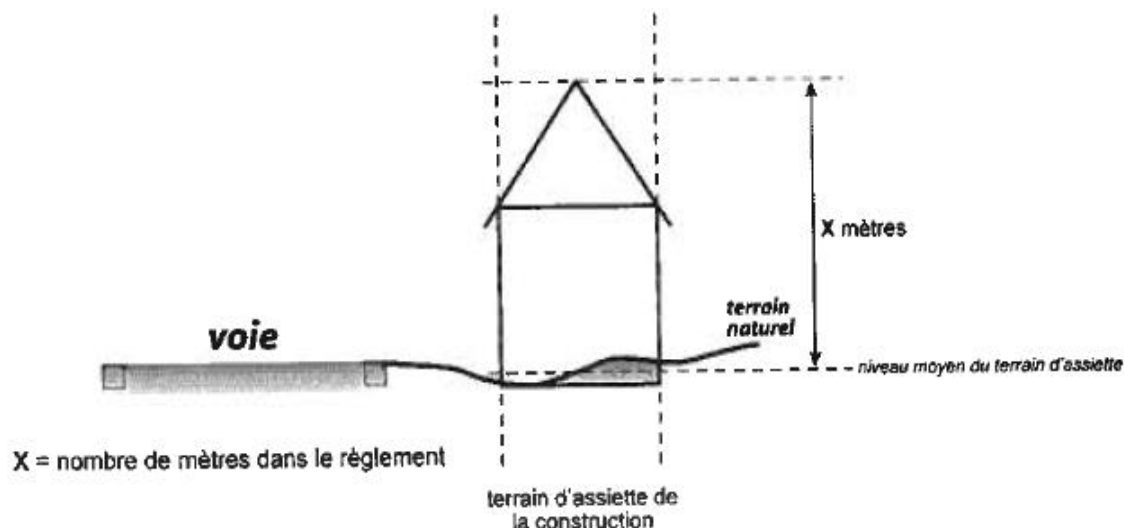
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions limitées (*) des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

Article 9UA : Emprise au sol

L'emprise au soi (*) maximale cumulée est fixée à 70 % de l'unité foncière intégrée à la zone UA, UAa ou UAb.

Article 10UA : Hauteur maximale des constructions

En zone UA, 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 Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (*). Elle est fixée à :

- 6.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

Les constructions devront s'intégrer dans les aspects et formes des bâtiments existants dans la zone.

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°. Il est précisé que des adaptations pour les pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). Les toitures à quatre pans sont interdites, à l'exception des demi-croupes.

Les toitures plates pourront être créées, soit en deuxième ligne, soit sur la partie arrière de la première construction.

Les constructions inférieures à 3m de large situées sur limite séparative ou en léger recul (*) pourront n'avoir qu'un seul pan.

L'orientation des faîtages devra respecter les principes d'implantation rappelant la forme traditionnelle des corps de ferme (*).

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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 1,70 mètre en limite d'emprise publique et à 2 m en limite séparative.

En limite d'emprise publique, la hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement. Au dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

Remblais

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (*). En cas de butte contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

I 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. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de surface de plancher.

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75m² de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

Article 13UA : Espaces libres et plantations

I Dispositions générales

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

70 % minimum des espaces non bâtis de l'unité foncière (*) intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

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

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

II Dispositions propres aux secteurs UAa et UAb

L'espace compris entre la limite d'emprise publique et les constructions devra être largement végétalisé de façon à créer un rideau végétal par rapport à la vue depuis l'espace public (arbres, arbustes, haies d'essences diversifiées, etc.). En cas de création d'allée pour accéder au bâtiment, elle sera limitée à une seule et d'une largeur maximale de 2 mètres.

Article 14UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone U 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 récemment de la commune de Memmelshoffen, reflétant en majorité un bâti isolé sur sa parcelle. Elle comprend un secteur UBa correspondant à une grande dent creuse située en haut du « chemin creux » de la rue du Stade et un secteur UBd qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distance de polices sanitaires agricoles par rapport aux tiers),
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étang.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

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 ou à but archéologique,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou 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,
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire.

Article 3UB : Accès et voirie

I Accès (*)

- Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.
- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès des véhicules 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 minimale de 3mètres.
- En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments. La largeur maximale de l'accès autorisé sur la parcelle 6 est de 4 mètres, en contigu de la parcelle 347.

Voirie

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

- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 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 4UB : 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

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Dispositions générales : 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.

Dispositions particulières au secteur UBd : l'assainissement autonome est autorisé, selon la réglementation en vigueur, mais le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

IV Ordures ménagères

En secteur UBa, les ordures ménagères devront être rapportées à la rue du Stade où les véhicules de collecte les ramasseront.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

II Dispositions générales

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie (*) sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.
- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 7 mètres par rapport à la voie, sauf dispositions d'implantation inscrites au plan de zonage.
- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans (*) doivent être respectés.
- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.
- Les façades implantées à l'alignement (*) des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

III Dispositions propres au secteur UBa

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la rue du Stade.
- Par rapport aux voies de desserte à l'intérieur du secteur, sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée.
 - à une distance comprise entre 0 (alignement des voies existantes, à créer ou à modifier) et 5 mètres par rapport à la voie,
 - ou à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie principale située à l'intérieur du secteur et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ainsi qu'aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

- Des petites constructions ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

IV Dispositions particulières

1. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

2. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.

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

I Dispositions générales

Les constructions majeures doivent s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,
 - lorsque la construction, s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,
- soit en léger recul (*),
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

III Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

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

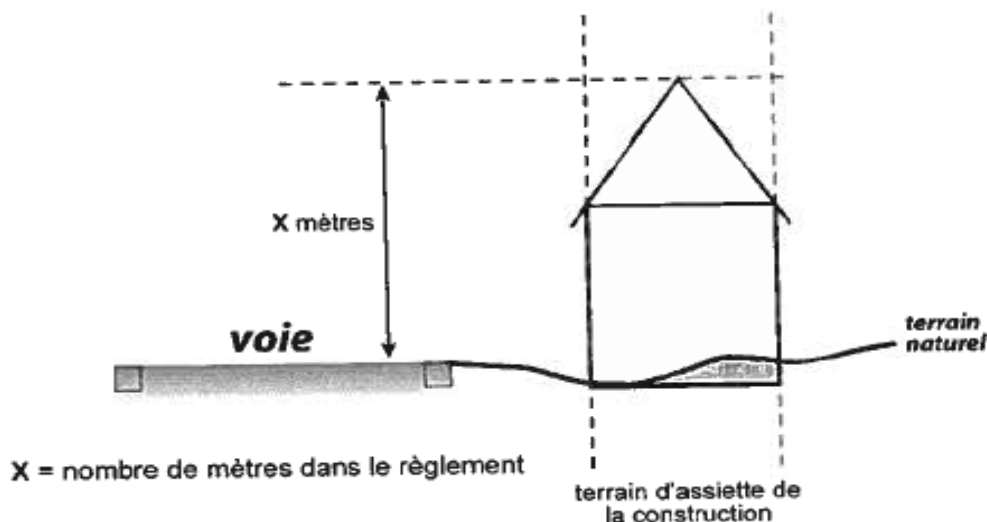
Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

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

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

En zone UB, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la rue.
En secteur UBa : la voie de desserte à l'intérieur du secteur est la référence.



I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (*).

Elle est fixée à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

Tortures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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 dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement.

Dispositions spécifiques à la rue du Stade : sur les segments de voie, inscrits au plan de zonage, où les accès sont interdits, les clôtures devront être constituées en grillage à larges mailles, de couleur sombre, de manière à paraître transparentes au maximum.

Remblais

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (*). En cas de butte contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

I 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. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de surface de plancher.

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

Article 13UB : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

I Dispositions générales

70 % des espaces non bâtis de l'unité foncière (*) intégrés dans la zone UB devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 3 arbres à haute ou moyenne tige et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées,

II Dispositions spécifiques à la rue du Stade

Sur les segments de voie, inscrits au plan de zonage, où les accès sont interdits, l'espace libre de construction entre la rue du Stade et le recul des constructions imposé devra rester perméable aux eaux de ruissellement et les arbres existants devront être préservés et renforcés par une plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques, plantés de façon non alignée.

Article 14UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone U 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 UC correspond à la partie urbanisée entre le centre ancien de Memmelshoffen et le hameau de Meisenthal.

Extrait du rapport de présentation

Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distance de polices sanitaires agricoles par rapport aux tiers),
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et les constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étang.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

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 ou à but archéologique,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou 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,
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire.

Article 3UC : Accès et voirie

I Accès (*)

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès des véhicules 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 minimale de 3 mètres.

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.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 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 4UC : 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

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

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est nécessairement en redans (*).

Elle est mesurée par rapport à un angle de la façade avant de la construction (distance orthogonale à la voie). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (*) doivent être édifiées à une distance comprise entre 4 et 10 mètres par rapport à la voie.
- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure.
- Les façades implantées à l'alignement (*) des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

III Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure

peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.

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

I Dispositions générales

Les constructions majeures (*) doivent s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,
 - lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres,
- soit en léger recul (*),
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

III Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

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

Non réglementé.

Article 9 UC : Emprise au sol

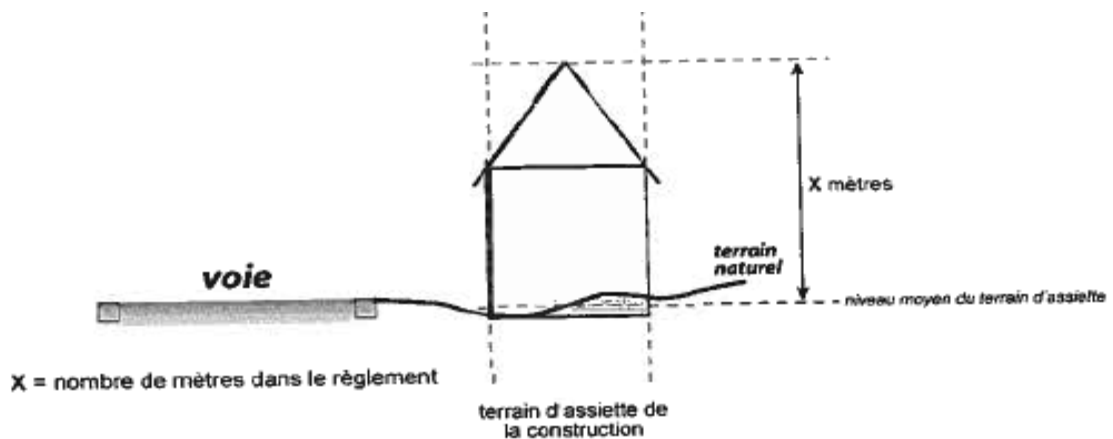
L'emprise au sol (*) maximale cumulée est fixée à 60 % de l'unité foncière (*) intégrée à la zone UC.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée perpendiculairement depuis la limite d'emprise publique, l'emprise au sol des piscines, qu'elles soient couvertes ou non, ne pourra dépasser 50 m² et celle de toute autre construction ou installation ne pourra pas dépasser 20 m^a.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

Article 10UC : Hauteur maximale des constructions

En zone UC, 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 Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (*).

- jusqu'à une profondeur de 40 mètres comptée perpendiculairement depuis la limite d'emprise publique, elle est fixée à :
 - 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
 - 12 mètres au faîtage,
- au delà d'une profondeur de 40 mètres comptée perpendiculairement depuis la limite d'emprise publique, elle est fixée à :
 - 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
 - 5 mètres au faîtage,

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11UC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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 1,70 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement.

Remblais

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (*). En cas de butte contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 12UC : Stationnement des véhicules

I 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. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de surface de plancher.

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

Article 13UC : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

70% des espaces non bâtis de l'unité foncière (*) intégrés dans la zone UC devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 3 arbres à haute ou moyenne tige et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Article 14UC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

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.

La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements et à leur développement sur la commune de Memmelshoffen.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de tertiaire ou d'industrie et les entrepôts,
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étang.

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

Dans le secteur identifié au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement rédigées pour la zone UE.

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 ou à but archéologique.

Article 3UE : Accès et voirie

I Accès (*)

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Tout accès des véhicules à la voie (*) doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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 4UE : 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

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

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

II Dispositions générales

- Toute nouvelle construction doit être édifée à une distance comprise entre 0 (alignement (*) des voies existantes, à créer ou à modifier) et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

III Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.

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

I Dispositions générales

- Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

III Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone UE

autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

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

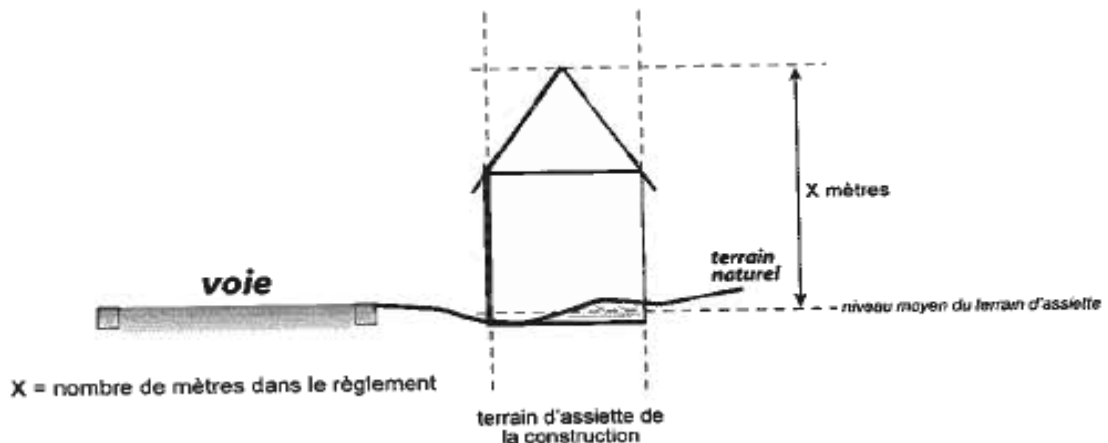
Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

En zone UE, 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 Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (*).

Elle est fixée à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11UE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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 1,70 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 12UE ; 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.

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13UE ; Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont des arbres, à haute ou moyenne tige et à feuilles caduques, et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

70% des espaces non bâtis de l'unité foncière (*) devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone UJ :

La zone U 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 et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Memmelshoffen.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie et aux entrepôts, au tertiaire ou à toute autre activité,
- les constructions ou installations agricoles nouvelles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étang,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. 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 ou à but archéologique,
- les constructions à condition de présenter une emprise au sol (*) maximale de 50 m² pour les piscines et de 30 m² pour toute autre construction ainsi qu'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout et de 5 mètres au faîtage,
- les clôtures à condition de présenter une hauteur maximale de 1,70 mètres en limite d'emprise publique et de 2 mètres sur limites séparatives. Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

Article 3UJ : Accès et voirie

I Accès (•)

- Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès aux véhicules soit établi sur la voie (*) où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments. La largeur maximale de l'accès autorisé sur la parcelle 6 est de 4 mètres, en contigu de la parcelle 347.

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 4UJ : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone UJ

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur l'unité foncière.

II Réseaux d'assainissement

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 et via le réseau existant sur l'unité foncière.

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

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*).

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.

Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction devra s'implanter dans un intervalle constructible située à une distance comprise entre 0 et 60 mètres par rapport à la limite d'emprise publique,
- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter le sens du parcellaire à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

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

I Dispositions générales

Toute construction, hormis les piscines, 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.

Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

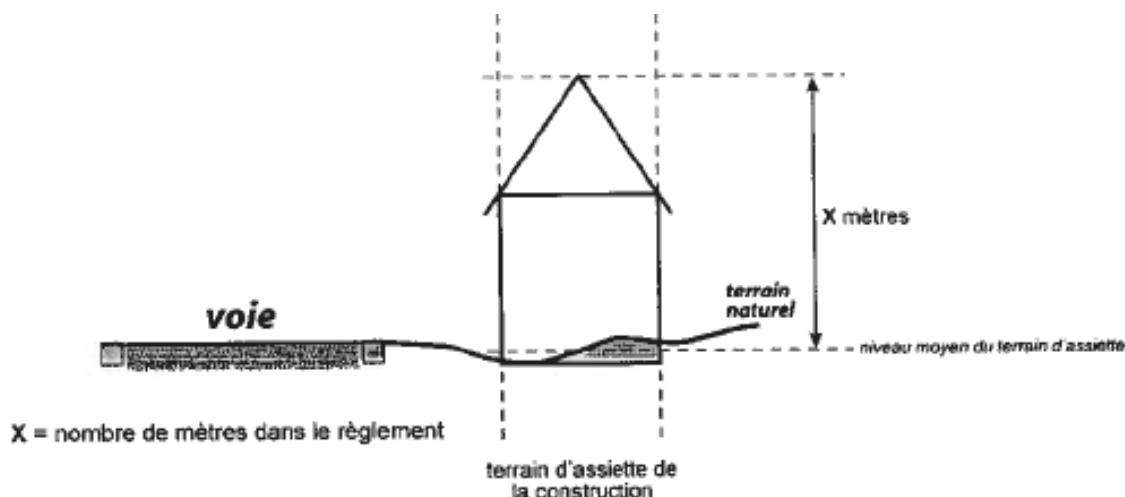
Article 9 U J : Emprise au sol

L'emprise au sol (*) maximale cumulée est fixée à 30 % de l'unité foncière (*) intégrée à la zone UJ.

L'emprise au sol des piscines, qu'elles soient couvertes ou non, ne pourra dépasser 50 m² ; celle de toute autre construction ou installation autorisée dans la zone ne pourra pas dépasser 30m².

Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

En zone UJ, 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 Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (*).

Elle est fixée à :

- 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11U J : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir et non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
Les couvertures seront en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables).

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone UJ

La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètres sauf s'il fait office de soutènement.

Remblais

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (*). Les buttes contre les constructions sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 12UJ : Stationnement des véhicules

Les espaces affectés au stationnement extérieur devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13UJ : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dans le but d'optimiser l'intégration paysagère, tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 3 arbres à haute ou moyenne tige et à feuilles caduques et d'aménagement paysager des espaces non bâtis. En cas de coupe d'arbres liée aux occupations admises dans la zone, une nouvelle plantation d'arbres à haute ou moyenne tige sera imposée, en nombre équivalent.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Article 14UJ : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. 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. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond au secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de MEMMELSHOFFEN.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles ou agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (*), gravière ou la création d'étangs.

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

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises sous respect des conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destinée à l'implantation de constructions principalement à usage d'habitation, en une ou plusieurs tranches,

- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 0,4 hectare d'un seul tenant et sans enclave,
- cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone,
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur,
- les orientations d'aménagement définies doivent être respectées.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- 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 ou 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 d'habitat.

Article 3 1AU : Accès et voirie

Accès (*)

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Tout accès des véhicules à la voie (*) doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

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.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 1AU : 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

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

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière (*) prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée :
 - à une distance comprise entre 0 (alignement des voies existantes, à créer ou à modifier) et 5 mètres par rapport à la voie,
 - ou à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique,
- Des petites constructions (*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (*).

III Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique sur une construction existante peut être autorisée par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou de l'emprise concernée.

Article 7 1 AU ; Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction, hormis les piscines, doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres entre le bord du bassin et la limite séparative.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

III Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment.

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

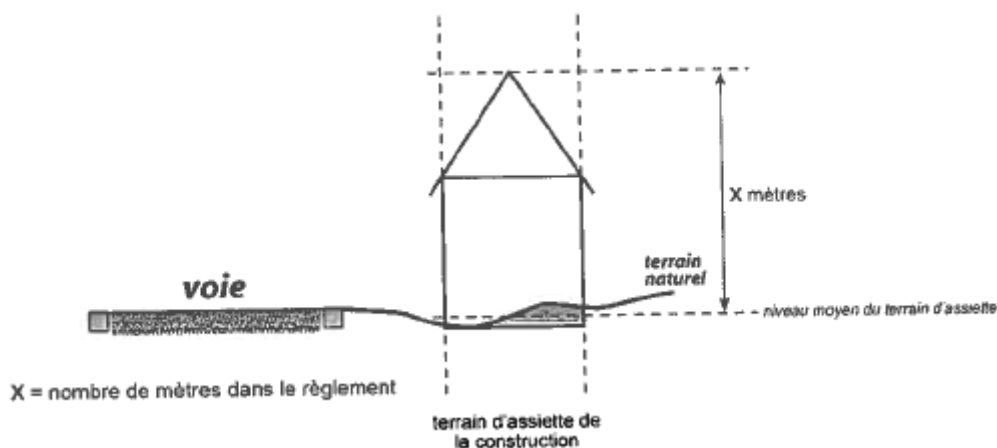
Non réglementé.

Article 9 1 AU : Emprise au sol

L'emprise au sol (*) maximale cumulée est fixée à 60 % du secteur.

Article 10 1AU : Hauteur maximale des constructions

En zone 1AU, 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 Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtière ou à l'acrotère (*) :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtière.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 1AU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

Tortures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

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 1,70 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins en limite d'emprise publique est plafonnée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement.

Remblais

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel. Les buttes contre les constructions sont interdites.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

I 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.

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

Les places de stationnement pourront être mutualisées,

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

70% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone 1AU devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 3 arbres à haute ou moyenne tige et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Article 14 1AU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

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

Elle comprend un secteur AAm correspondant à la possibilité d'installer des dispositifs d'élevage mobiles.

Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles, à l'exception :

- des opérations prévues en emplacements réservés,
- de la valorisation des éléments remarquables du paysage,
- des équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur AAm

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

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés 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 ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone AA

-
- l'aménagement et 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 AA,
 - les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle et qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 20 m² ainsi qu'une hauteur hors tout maximale de 3 m,
 - les clôtures à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

Dans le secteur AAm

Uniquement dans le secteur AAm, sont admises en outre les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les dispositifs d'élevage mobiles d'une emprise au sol maximale de 50 m² par dispositif et d'une hauteur maximale de 5 m, dans la limite de trois dispositifs d'élevage mobiles par secteur AAm,
- les installations liées à ces dispositifs.

Article 3AA : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (*).

Article 4AA : 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.

Dans le secteur AAm, cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'élevage mobiles.

II Réseaux d'assainissement

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.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations 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 5AA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*).

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

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

I Dispositions générales

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

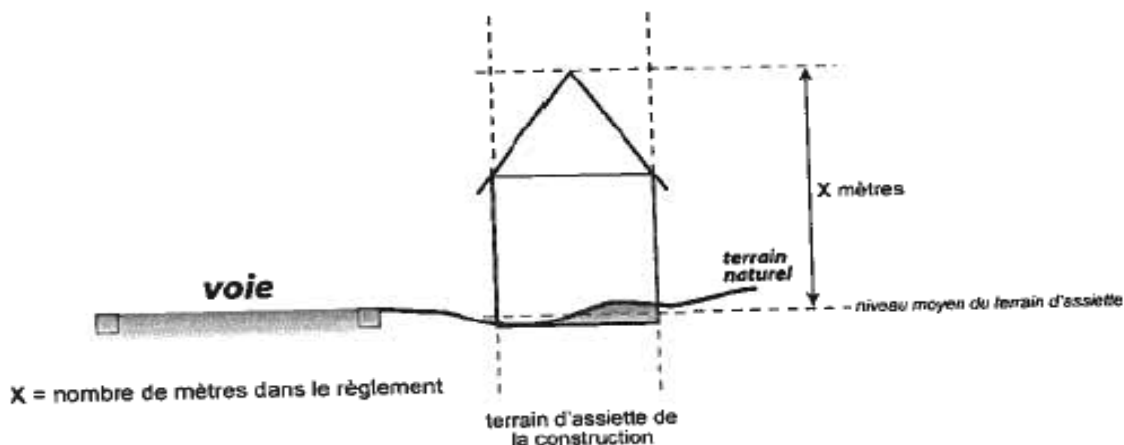
Non réglementé.

Article 9AA : Emprise au sol

L'emprise au sol (*) des constructions autorisées est limitée à 20 m², sauf en secteur AAm où la limitation est de 50 m² par dispositif d'élevage mobile.

Article 10AA : Hauteur maximale des constructions

En zone AA, 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 installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations 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,
- aux dispositifs d'élevage mobiles en secteur AAm, dont la hauteur est limitée à 5 mètres.

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.

Les règles suivantes s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions :

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.

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.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

Article 12AA : 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.

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13AA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à haute ou moyenne tige, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles,
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain,
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières (*),
- la création d'étangs.

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

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- 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 ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'ils soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.
- Les clôtures à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

Article 3AC : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (*).

Article 4AC : 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

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.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

IV Ordures ménagères

Les ordures ménagères devront être rapportées jusqu'en bordure d'une voie correspondant à la tournée des véhicules de collecte.

Article 5AC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*).

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

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

I Dispositions générales

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

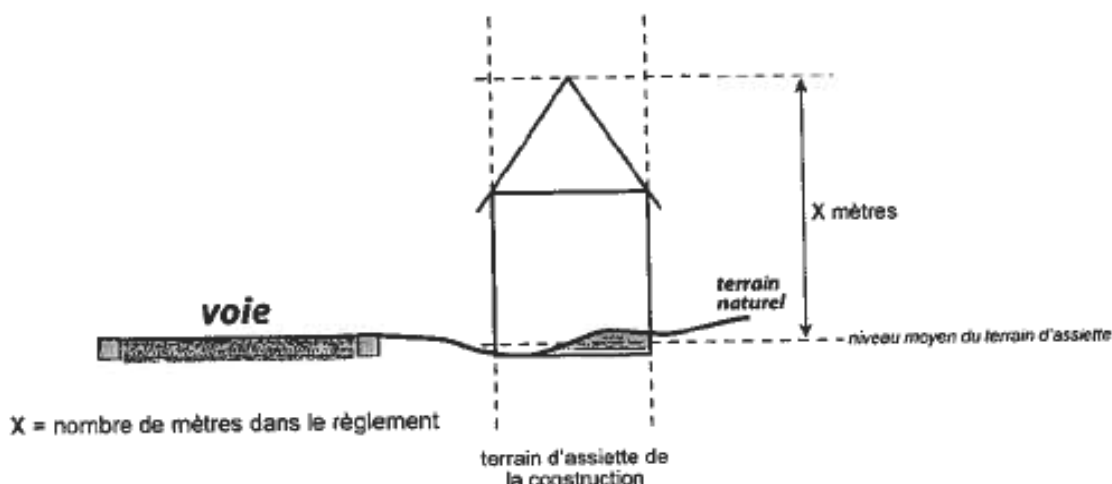
Non réglementé.

Article 9AC : Emprise au sol

L'emprise au sol (*) des habitations est limitée à 100 m².

Article 10AC : Hauteur maximale des constructions

En zone AC, 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.



Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère (*) et est limitée à 3 mètres.

Bâtiments agricoles

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Article 11AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.

II Dispositions particulières

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

Façades

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

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.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées).

L'ensemble des bâtiments installés sur l'unité foncière (*) devra présenter des pentes de toiture similaires, sauf pour des raisons techniques liées à l'exploitation agricole.

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

Remblais

La création de butte contre les constructions est interdite.

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone AC

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.

Article 12AC : 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, notamment en ce qui concerne les engins agricoles.

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13AC : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à haute ou moyenne tige, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA :

La zone NA 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.

Elle comprend deux secteurs, NAa et NAm.

Le secteur NAa correspond à la volonté de préserver la trace du Plattenweg.

Le secteur NAm correspond à la possibilité d'installer des dispositifs d'élevage mobiles.

Article 1NA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

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

Dans le secteur NAa

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures sont interdites.

Dans le secteur NAm

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

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen

Règlement

Règlement applicable à la zone NA

Dans toute la zone, hors NAa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés 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 ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 m,
- l'aménagement et 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 NA,
- les clôtures* à condition qu'une attention particulière soit portée à leur insertion paysagère au regard de la topographie.

**Il est rappelé que les clôtures en zone naturelle sont également réglementées par le Code de l'environnement*

Dans le secteur NAm

Uniquement en secteur NAm, sont admises en outre les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les dispositifs d'élevage mobiles d'une emprise au sol maximale de 50 m² par dispositif et d'une hauteur maximale de 5 m, dans la limite de trois dispositifs d'élevage mobiles par secteur NAm, sauf dans le secteur NAm situé à proximité de la rue du Stade où la limite est fixée à deux dispositifs d'élevage mobiles,
- les installations liées à ces dispositifs.

Article 3NA : Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (*).
- En respect des dispositions inscrites sur le plan de zonage, les accès sur la rue du Stade sont interdits sur certains segments.

Article 4NA : 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.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen

Règlement

Règlement applicable à la zone NA

Dans les secteurs NAm, cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'élevage mobiles.

II Réseaux d'assainissement

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.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, 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 5NA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*).

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

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

I Dispositions générales

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

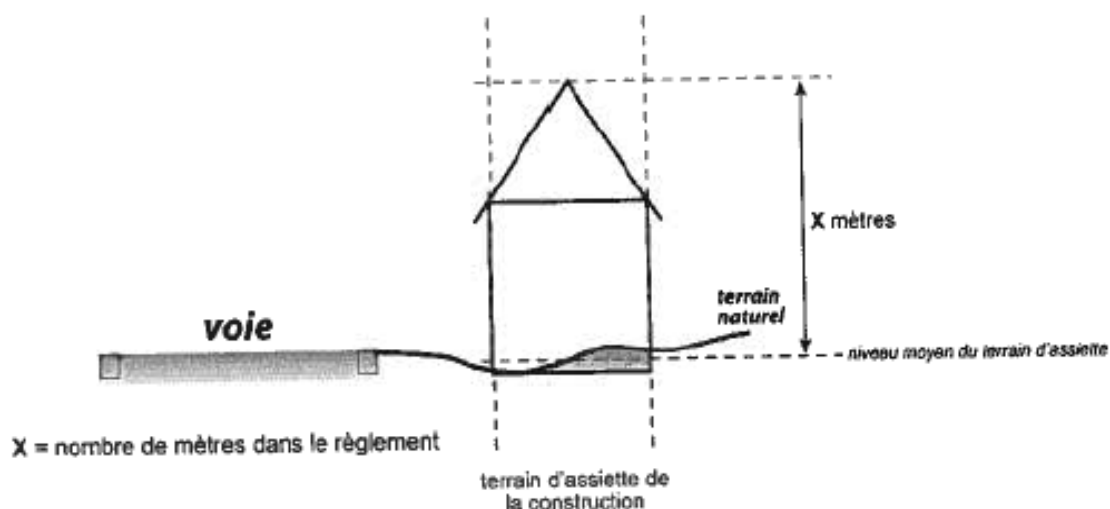
Non réglementé.

Article 9NA : Emprise au sol

L'emprise au sol (*) des constructions est limitée à 20 m², sauf en secteur NAM où la limitation est de 50 m² par dispositif d'élevage mobile.

Article 10NA : Hauteur maximale des constructions

En zone NA, 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.



Communauté de Communes de Soutzterland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone NA

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations 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,
- aux dispositifs d'élevage mobiles en secteur NAm, dont la hauteur est limitée à 5 mètres.

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes-devant être préservés.

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions :

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.

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.

Clôtures*

Les clôtures sont facultatives.

Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère au regard de la

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone NA

topographie.

**Il est rappelé que les clôtures en zone naturelle sont également réglementées par le Code de l'environnement*

Article 12NA : 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.

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13NA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14NA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Caractère de la zone NH :

La zone NH 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.
Elle inclut le secteur de l'ancien moulin et le verger-école.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NH : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 NH : 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 ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés 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 ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- pour le secteur de l'ancien moulin : 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 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- pour le secteur du verger-école : les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs en relation avec la nature et l'environnement.

Article 3NH : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (*).

Article 4 NH : 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. A défaut d'alimentation par branchement au réseau public, celle-ci doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

II Réseaux d'assainissement

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.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur,

Eaux usées non domestiques

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

IV Ordures ménagères

Les ordures ménagères devront être rapportées jusqu'en bordure d'une voie correspondant à la tournée des véhicules de collecte.

Article 5NH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (*).

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

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

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 3 mètres minimum.

Règlement applicable à la zone NH

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (*) de la situation existante.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

En cas de constructions déjà implantées sur l'unité foncière, les nouvelles constructions ne pourront s'en éloigner de plus de 10 m.

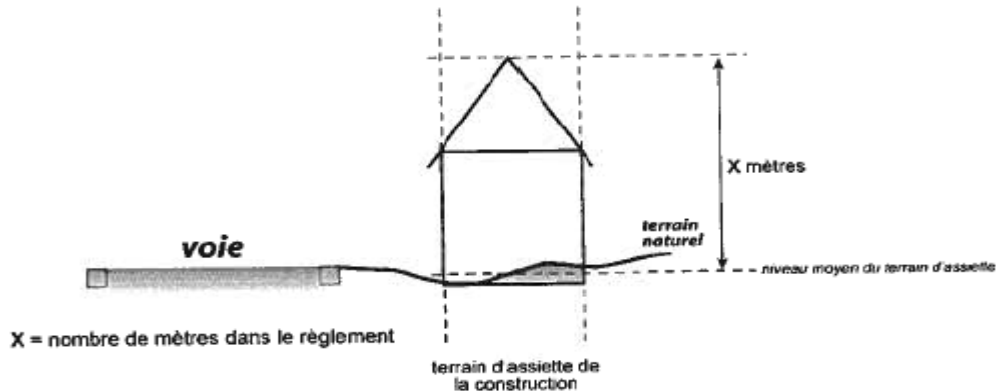
Article 9 NH : Emprise au sol

- pour le secteur de l'ancien moulin, l'emprise au sol (*) peut être augmentée au maximum de 20% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU,
- pour le secteur du verger école, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 m²

Article 10 NH : Hauteur maximale des constructions

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.

Règlement applicable à la zone NH



Dans le secteur du verger école, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 3 mètres hors tout.

Dans le secteur de l'ancien moulin, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage (*).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations 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,
- aux ouvrages de faible emprise.

Article 11NH : 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.

Les règles suivantes s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions :

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.

Communauté de Communes de Sultzerland
Plan Local d'Urbanisme de Memmelshoffen
Règlement

Règlement applicable à la zone NH

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.

Article 12 NH : 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.

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13NH : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14NH : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.