



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

PRINTZHEIM

REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU le 07/12/2009

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03/02/2020,



A Printzheim

le Maire,
Michel Eichholtzer



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Printzheim

3.c Règlement

**Approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 7 décembre 2009
Modifié le 03/02/2020**



TABLES DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	4
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	10
CHAPITRE 3 - ZONE UL.....	16
CHAPITRE 4 : ZONE AU.....	20
CHAPITRE 5 – SECTEUR AUA.....	26
CHAPITRE 6 - ZONE A.....	32
CHAPITRE 7 - ZONE N.....	37
ANNEXES.....	41

DISPOSITIONS GENERALES

I. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme (R.N.U).

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

I.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de Printzheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UL ;
- une zone à urbaniser AU non constructible dans le cadre du présent projet ;
- un secteur AUa constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend le secteur Ni.

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Printzheim.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes sauf s'ils sont clôtés et couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- 2.1** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2** La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4** La reconstruction après sinistre dans des volumétries identiques des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 et 10.
- 2.5** La réalisation des opérations inscrites sous forme d'emplacement réservé et reportées au plan de zonage n°3b.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, d'une longueur de plus de 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3 Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilité techniques, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Electricité et télécommunications :

A l'intérieur de la parcelle, le raccordement aux réseaux devra être réalisé en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

- 6.1** Les constructions devront s'implanter à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles voisins.
- 6.2** En l'absence d'alignement architectural ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies ou emprises publiques doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4** Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.5** En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.
- 6.6** Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** L'implantation des constructions devra respecter les conditions suivantes :
 - soit sur limite séparative. En cas d'existence de «schlupf»¹ entre deux propriétés, la façade des bâtiments donnant sur celui-ci pourra se substituer à la limite séparative.
 - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, qui devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

¹ *Le schlupf correspond à un espace, un couloir d'environ 1 mètre entre deux bâtiments traditionnels Alsaciens implantés sur des parcelles différentes.*

- 7.2** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions précédentes, peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3** Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 m.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment annexe d'une surface maximum au sol de 30 m² sur un seul niveau.

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum d'emprise au sol est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
 - pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2** Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

- 10.3** Les constructions annexes à toit plat ne pourront dépasser une hauteur maximale de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

UA II : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans le centre ancien. Le verre, le zinc, les matériaux composites et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non-contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- pour des bâtiments d'activité agricoles.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs-clôtures.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit:

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6 Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UA 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant à :

- jusqu'à 200 m² de SHON², 1 place par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
- au delà de 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 30 m² supplémentaire.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document

UA 13 : Espaces libres et plantations

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

² Surface hors œuvre nette (voir définition en annexes).

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions plus récentes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB I - Occupations et utilisations du sol interdites :

- I.1** Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- I.2** La création d'exploitations agricoles.
- I.3** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- I.4** Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 200 mètres carrés de S.H.O.N. totale.
- I.5** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.6** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.7** La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.

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

Les activités de dépôts et de stockage devront obligatoirement être liées à des établissements implantés sur la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès voies ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public:

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Dessertes par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

- 6.2** Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par le plan des façades des constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions devront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4** Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur
- 6.5** Les postes de transformation seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5 m et ce, dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.
- 6.6** En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2** Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas à l'article 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.
- 7.3** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4** Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.5** Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 m.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à 6 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2** Les extensions existantes ne pourront avoir une hauteur supérieure au corps principal de bâtiment.
- 10.3** Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.
- 10.4** Les constructions annexes à toit plat ne pourront dépasser une hauteur maximale de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans ce type de zone. Le verre, le zinc, les matériaux composites et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public.
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UB 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant à :
- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
 - au delà de 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 30 m² supplémentaire.
- 12.2** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UB 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un minimum de 20% des espaces libres non affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,50.

CHAPITRE 3 - ZONE UL

La zone UL intègre le cimetière de la commune, ainsi que les terrains, partiellement aménagés, ayant vocation à recevoir l'implantation d'équipements publics d'intérêt collectif, à vocation sportive et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Les constructions d'équipements publics de sports et loisirs.
- 2.2.** Les constructions et aménagements liés aux activités existantes.
- 2.3.** Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4.** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage,...).
- 2.5.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

UL 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3. Eaux pluviales : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 m.

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

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Printzheim.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4. Clôtures

Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

UL 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UL 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone destinée au développement à long terme du village, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis :

2.1 Sous réserve de modification ou de révision du présent document, toute occupation et utilisation du sol admise en zone UB, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 60 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 60 ares et qu'elle respecte les « orientations particulières d'aménagement » jointes au présent dossier (pièce n° 2b).

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit compromettre la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone tel que prévu dans les « orientations particulières d'aménagement » jointes au présent dossier (pièce n° 2b).

Dans ce cas, les règles figurant aux articles **AU 3** à **AU 13** ci-après seront applicables.

Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40 m² sur un seul niveau sera autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40 m² sur un seul niveau seront autorisées par unité foncière.

2.2 Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux sur les équipements et ouvrages existants.

2.3 L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas changement d'affectation ou création de logements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document des « **Orientations Particulières d'Aménagement** »

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 Eau potable :** le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3 Eaux pluviales :** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.
- 4.4 Electricité et télécommunications :** les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

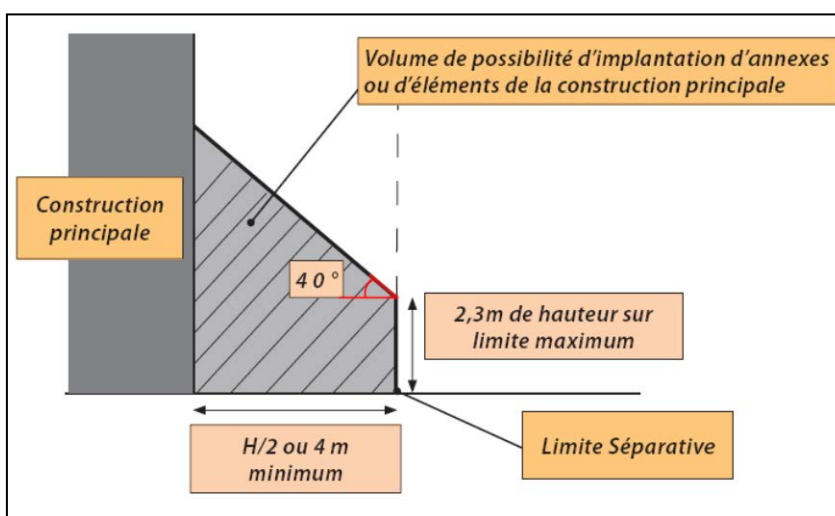
Néant.

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

- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum.
- 6.2 Les postes de transformations seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
 - que la longueur de la construction parallèle à la limite n'exécède pas 8 mètres ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau.

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Les constructions annexes à toit plat ne pourront dépasser une hauteur maximale de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes

11.2.2 L'ensemble des façades des constructions devront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé en annexe du présent document.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52° et respecter les implantations telles qu'énoncées au document des « **Orientations Particulières d'Aménagement** »

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans les zones environnantes. Le verre et le zinc sont autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant à :

- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
- au delà de 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 30 m² supplémentaire

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AU 13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 20% des espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, dans le respect des principes énoncés par le document « Orientations Particulières d'Aménagement ».

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS pour la zone AU.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

CHAPITRE 5 – SECTEUR AUa

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Les opérations projetées devront être en mesure de favoriser un développement équilibré de la forme urbaine ainsi qu'une inscription des nouveaux espaces bâtis dans le site environnant.

Ce secteur a une vocation essentiellement résidentielle et peut accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces ou des services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUa2.

AUa 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis :

2.2.1 Toute occupation et utilisation du sol admise en zone UB, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 60 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 60 ares et qu'elle respecte les « **orientations particulières d'aménagement** » jointes au présent dossier (pièce n° 2b).

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit compromettre la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global du secteur AUa tel que prévu dans les « **orientations particulières d'aménagement** » jointes au présent dossier (pièce n° 2b).

Dans ce cas, les règles figurant aux articles **AUa 3** à **AUa 13** ci-après sont applicables.

Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40 m² sur un seul niveau est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40 m² sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière.

2.2.2 Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux sur les équipements et ouvrages existants.

2.2.3 L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas changement d'affectation ou création de logements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUa 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document des « **Orientations Particulières d'Aménagement** »

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

AUa 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 **Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 **Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 **Eaux pluviales** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

4.4 **Electricité et télécommunications** : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AUa 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

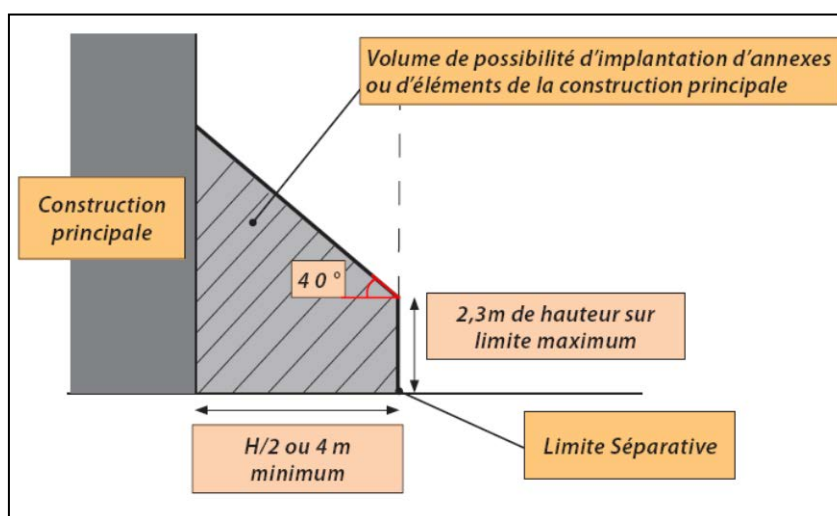
Néant.

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

- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum.
- 6.2 Les postes de transformations seront implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
 - que la longueur de la construction parallèle à la limite n'exécède pas 8 mètres ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau.

AUa 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Les constructions annexes à toit plat ne pourront dépasser une hauteur maximale de 4 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

AUa 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes

11.2.2 L'ensemble des façades des constructions devront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé en annexe du présent document.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52° et respecter les implantations telles qu'énoncées au document des « **Orientations Particulières d'Aménagement** »

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans les zones environnantes. Le verre et le zinc sont autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contigües ou non contigües à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

AUa 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant à :

- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
- au delà de 200 m² de SHON, 1 place par tranche de 30 m² supplémentaire

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AUa 13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 20% des espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, dans le respect des principes énoncés par le document « Orientations Particulières d'Aménagement ».

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur AUa.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUa 3 à AUa 13.

CHAPITRE 6 - ZONE A

La zone agricole quasi inconstructible A doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, ainsi que pour la qualité paysagère du site.

Le secteur Aa à vocation agricole pourra accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur Ab à vocation agricole permettra d'accueillir des constructions et installations agricoles liées à la production végétale. Les installations et activités d'élevage, ainsi que les logements ne sont pas autorisés dans ce secteur.

Le secteur AbI à vocation agricole permettra d'accueillir des constructions et installations agricoles liées à la production végétale. Les installations et les constructions nécessaires à une activité d'élevage ne sont pas autorisées dans ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

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

2.1. Dans l'ensemble de la **zone A** et des secteurs **Aa** et **Ab** :

2.1.1 L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des bâtiments ou des logements existants à condition d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole et qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

2.1.2 Les abris de pâture nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qui n'excèdent pas 30 m², entièrement ouverts sur l'un des grands côtés, et sans fondations.

2.1.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général.

2.2. Dans le **secteur Aa** :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et destinées notamment à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions animales ou végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de S.H.O.N., sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;

Les bâtiments principaux d'exploitation seront, dans la mesure du possible, regroupés sur un même site.

2.3. Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations, hors habitat et élevage, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et destinées à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation.

2.4 Dans le secteur AbI :

Les constructions et installations, hors élevage, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et destinées à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le logement de fonction d'un exploitant, dans la limite d'un logement par exploitation, qui pourra comprendre tout ou une partie des locaux professionnels nécessaires à l'activité, dans la limite maximale de 220m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voie ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres en tenant compte des fossés et des accotements.

3.3 Condition d'accès au secteur Ab et AbI :

L'accès à l'exploitation agricole existante dans ce secteur se fera exclusivement par le chemin d'exploitation.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1 **Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- 4.2 **Eaux usées** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques.
- En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations publiques de collecte et de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.
- 4.3 **Eaux pluviales dans le secteur ABl** :
Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain de la construction, soit :
- par infiltration, si les conditions topographiques et géologiques le permettent ;
 - par stockage, tamponnage (bassin d'orage).

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

- 6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 mètres par rapport aux routes départementales
- 6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe de toute autre voie.
- 6.3 Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance de l'alignement des voies comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.
- 6.4 Les dispositions des paragraphes A6.1 et A6.2 ne s'appliquent pas aux ouvrages et équipements nécessaires au transport d'électricité HTB³

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

³ Ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts

- 7.2 Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètres.
- 7.3 Les dispositions du paragraphe A7.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages et équipements nécessaires au transport d'électricité HTB³

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

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction à usage agricole est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2 La hauteur des maisons d'habitation ne devra pas dépasser une hauteur plafond de 10 mètres au faîtage.
- 10.3 La hauteur des abris de pâture est limitée à 3 mètres.
- 10.4 Les silos et autres ouvrages techniques à usage agricole, ainsi que les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise (tels que les pylônes) pourront dépasser les hauteurs maximales fixées aux précédents paragraphes.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des habitations devront avoir une pente supérieure à 30° et seront à deux pans minimum.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de teinte brune ou noire.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente comprise entre 10 et 45°.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire (de type bâche) sont interdits.

11.4 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement et répondant également aux besoins de l'exploitation.

A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Tout projet de construction sera subordonné à l'aménagement d'espaces verts de qualité.

13.2 **Dans le secteur AbI :**

20% de la zone seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. En limite du secteur AbI, le long de la Rue des Acacias, des arbres à haute tige d'essences locales (feuillues ou fruitières) devront être plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

CHAPITRE 7 - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Printzheim.

La zone N couvre des espaces présentant une qualité paysagère et environnementale. Ces espaces sont en partie occupés par des boisements.

Le secteur Ni correspond à des espaces naturels situés à proximité de la zone urbaine. Compte tenu des écoulements observés lors des épisodes pluvieux intenses, ce secteur ne pourra recevoir aucune construction. Ce secteur englobe également la partie Nord des abords du cours d'eau du Schnurgraben.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.
- I.2 **Dans le secteur Ni**, tous travaux et aménagements faisant obstacle au libre écoulement des eaux et notamment les remblais.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général.
- Les abris de pâture d'une emprise maximum de 30 m² à la condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté et de ne pas avoir de fondation.
- Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 10 mètres des berges.

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol indispensables à la protection du site, à l'exploitation et à la gestion de la forêt.

Dans le secteur Ni, les installations d'intérêt public de loisir et de plein air à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation du risque existant ni de modification des périmètres exposés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès aux voies ouvertes au public :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 **Eau potable** : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2 **Eaux usées domestiques** : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

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

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 mètres par rapport aux routes départementales

- 6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'axe de toute autre voie.
- 6.3 Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance de l'alignement des voies comprise entre 0 et 1,5 mètres, et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Les postes de transformation électrique seront implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètres.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Les abris à pâtures auront une emprise maximum de 30 m².

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 3 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, sauf pour les extensions de bâtiments existants, dont la hauteur maximale sera définie par la construction principale.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

Seules sont admises les clôtures légères nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

N 12 : Stationnement

Néant.

N 13 : Espaces libres et plantations

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

NUANCIER : TEINTES ET COLORATIONS DES FACADES

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :
4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives...
1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :
2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :
3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :
5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :
- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :
7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

