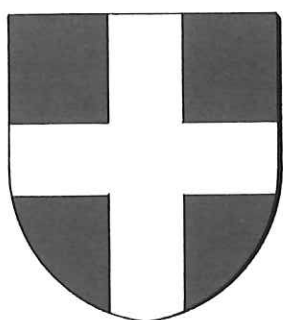


PLAN LOCAL D'URBANISME

approuvé

BENNWIHR



3b. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 19 décembre 2011

Le Maire



Décembre 2011

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	14
ARTICLES	14
CHAPITRE III - ZONE UC.....	20
CHAPITRE V – ZONE UE.....	30
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	35
CHAPITRE VII - ZONE A.....	39
CHAPITRE VIII - ZONE N	44
ANNEXES	48
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	48
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	49

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BENNWIHR tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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 de 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

3. 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 délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de BENNWIHR définit :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UAa ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UD ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU qui inclut les secteurs AUa aménageables sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui englobe les secteurs Na et Nc.

4. 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.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A BENNWIHR, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones cette reconstruction à l'identique des constructions détruites.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

7. Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport

d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

La ligne 2x63kv Logelbach-Ribeauvillé en particulier peut déroger aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme si nécessaire.

8 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, d'équipements publics et d'activités couvrant le centre ancien du village.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sauf dans le secteur UAa :

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones habitées.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances incompatible avec le caractère de la zone ou le cadre de vie des habitants.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création d'exploitations agricoles non viticoles.
- 1.5. Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

Dans le secteur UAa :

- 1.6. Les constructions à usage d'habitat ainsi que toutes constructions et installations non liées aux besoins de la cave coopérative viticole.

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

Sont admis, sauf dans le secteur UAa :

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureau, de service public et d'intérêt collectif, d'activités et d'équipement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2.** Les installations, classées ou non, à condition d'être compatibles avec le voisinage.
- 2.3.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

Dans le secteur UAa :

- 2.5.** Seules sont admises les constructions et installations liées aux besoins de la cave coopérative viticole.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UA 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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié fixé cas par cas en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets.

4.3.2. 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.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1** Dans le cas général, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait de celle-ci d'au moins 15 mètres.
Toutefois, lorsqu'il existe un alignement architectural défini par les constructions avoisinantes, la construction à édifier pourra être établie le long de cet alignement.
Les éléments et constructions de faible emprise tels que les auvents, marquises ou escaliers sont dispensés du respect de cet alignement.
- 6.2** Le long de la Route des Vins, les constructions en première profondeur par rapport à la voie devront respecter les alignements architecturaux définis graphiquement au plan de zonage.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en UAa :

7.1. Dans une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 6 mètres, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant (voir dispositions de l'article 7.3).

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées à l'alinéa suivant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 3 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 9 mètres sur un seul côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UA 7.1. et UA 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées :

- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

7.5. Dans le secteur UAa, les constructions de toute nature pourront être établies sur les limites séparatives de propriété ou en retrait de celles-ci.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions de toute nature devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, elles pourront dépasser cette hauteur dans le cas où elles prolongent la façade des constructions côté rue : elles seront alors constituées d'un mur plein percé éventuellement d'un porche.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.5. Dispositifs solaires

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement. En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 5 logements, pour les besoins des visiteurs.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Néant.

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 des sols résultent de l'application des autres règles de la zone.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone **UB** correspond à une zone à dominante d'habitat résidentiel de moyenne densité correspondant aux extensions périphériques du village.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de bureau, de service public et d'intérêt collectif, d'activités et d'équipement, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les installations, classées ou non, à condition d'être compatibles avec le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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.

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

UB 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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié aux caractéristiques fixées cas par cas en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions de faible taille (transformateurs, garages, locaux de tri, etc...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés ; dans ce cas leur implantation par rapport aux voies est libre.

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.
- 6.3.** Toutefois, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension est autorisée en prolongeant les façades sur rue préexistantes.
- 6.4.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux droits habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de

ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 9 mètres sur un seul côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.1 et UB 7.2 pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

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

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, mesurés en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au quart de la surface du terrain.

- 13. 2.** Pour toute opération de logements collectifs comportant plus de 4 logements, la proportion d'espaces verts non imperméabilisés devra être au moins égale à 50% de la superficie du terrain.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UB, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des autres règles de la zone.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone **UC** correspond à une zone à dominante d'habitat de moyenne densité située à Bennwihr-Gare.

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de bureau, de service public et d'intérêt collectif, d'activités et d'équipement, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les installations, classées ou non, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.3. Accès aux voies ouvertes au public

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UC 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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la voie. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions de faible taille (transformateurs, remises, locaux de tri, escaliers, auvents etc...) s'ils ont une hauteur inférieure à 2 mètres et une superficie inférieure à 8 mètres carrés, sauf le long de la Route de Colmar.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du chemin de fer.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné,

- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions au droit de la limite séparative.

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UB 8 seront applicables.

7.4. les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

Néant

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement

correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au quart de la surface du terrain.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UC, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des autres règles de la zone.

CHAPITRE IV – ZONE UD

Cette zone englobe les grands équipements sportifs et culturels du village.

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à la pratique d'activités sportives et culturelles.
- 1.2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.3** La création de logements à l'exception des locaux de gardiennage strictement liés et indispensables aux activités admises dans la zone.
- 1.4.** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière.

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol à usage de sport, de loisirs, à condition de présenter un intérêt collectif.

Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long.

Article UD 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'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 Electricité et télécommunication.

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collecteur public, toutes les dispositions devront être prises pour assurer un traitement individuel des effluents conforme aux dispositions et normes en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des 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. Dans le cas contraire l'évacuation des eaux

pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. . L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également des constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2** Toutefois, les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci.

Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UD 8.

Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie totale de la zone.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction.

La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 15 mètres.

Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions devra s'intégrer de façon satisfaisante au site.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales notamment en ce qui concerne les matériaux et les couleurs.

Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies à l'annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe III est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Cos dans la zone UD.

CHAPITRE V – ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone réservée aux activités économiques.

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisir.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- 2.3.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, les changements d'affectation des locaux à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et la proximité des quartiers d'habitation.
- 2.4.** Les logements à raison d'un logement maximum par activité, d'une surface habitable maximale de 180 mètres carrés, et à condition d'être incorporé dans le volume à usage d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. L'habitation devra être construite après le bâtiment d'activités.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

destination et permettent une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UE 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. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à ces eaux sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, les constructions de faible emprise tels que transformateurs électriques, locaux-poubelles pourront être implantés à l'alignement des voies.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment lié à l'exploitation du chemin de fer.

UE 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 rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées en cas de servitude de cours commune ou de projet architectural commun à deux unités limitrophes

7.3. L'implantation des installations et constructions en rapport avec la sécurité et le fonctionnement du chemin de fer est libre.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de cette limite.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs criardes sont proscrites.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe. Ces normes pourront être adaptées en cas de justification d'une polyvalence d'utilisation.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.3. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un au minimum pour quatre places.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur par voie de modification ou révision –simplifiée ou globale- du P.L.U. dont l'aménagement futur est garant d'un développement équilibré et harmonieux du village.

La zone **AU** comprend les secteurs **AUa** constructibles immédiatement sous conditions, à vocation principale d'habitat.

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone secteurs compris :

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les extensions mesurées des constructions existantes.

2.2. Dans le secteur **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, de service, ainsi que toutes autres occupations et utilisations du sol compatibles avec la dominante d'habitat du secteur, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux portant sur l'ensemble du secteur,

En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles

doivent desservir. Les voiries devront assurer un bouclage avec les voies publiques existantes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les réglementations en vigueur, sans être mélangées aux eaux pluviales.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques pour toute construction nouvelle.

En outre, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être infiltrées sur le terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être traitées localement avant rejet dans le réseau pluvial.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions de toute nature devront être établies à trois mètres au moins des limites séparatives.

7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative

- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes,
- pour des bâtiments ne dépassant pas 5 mètres de hauteur totale et 3 mètres de hauteur sur limite.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Elle peut être réduite à 2 mètres si l'un au moins des bâtiments ne comporte pas de logement.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

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

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et sites avoisinants.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies à usage public des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Pour chaque logement, un minimum de 2 places de stationnement est exigé, sauf pour les logements aidés en vertu de l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

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

13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté.

13.2. Le long des voies nouvelles, de desserte principale, ouvertes à la circulation publique, il sera réalisé des plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement d'essences locales à moyen développement.

13.3. Les espaces figurés au plan des orientations d'aménagement joints en annexe devront être traités en vergers ou jardins d'agrément plantés d'arbres afin de créer un espace de transition entre l'urbanisation et le vignoble.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AU.

CHAPITRE VII - ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend le secteur **Aa** correspondant au vignoble et terres agricoles inconstructible.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
-

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans le secteur **Aa** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation,

2.2. Dans la zone **A**, secteur **Aa** exclus, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
- que les constructions à usage d'habitation, dont la surface hors œuvre nette (SHON) cumulée ne pourra dépasser 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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.

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

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins par rapport aux voies carrossables, chemins ruraux et berges des fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 12 mètres.

10.2. Les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

Bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les toitures devront présenter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant. Les dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables du type panneaux solaires sont autorisés.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation devront présenter une toiture à 2 pans et un ravalement extérieur choisi en accord avec les teintes dominantes de l'environnement naturel.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil tendus entre piquets et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé préférentiellement d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.

CHAPITRE VIII - ZONE N

La zone **N**, qui englobe la forêt de Fecht, les zones inondables et le bois du Markrain, est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur **Na** correspondant au Parc de Schoppenwihr ;
- un secteur **Nb** correspondant aux espaces voués aux loisirs de plein-air ;
- un secteur **Nc** correspondant au cimetière.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs Na, Nb et Nc sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N,
- les abris de pâture à condition d'être ouverts sur le grand côté et de ne pas dépasser 20 mètres carrés d'emprise,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers, et autres infrastructures d'intérêt général,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que celles liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer,

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur.

2.2. Dans les secteurs **Na**, les aménagements, équipements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur du château.

2.3. Dans le secteur **Nb**, les occupations et utilisations du sol nécessaires au développement des activités de loisirs de plein-air à condition de ne pas créer de bâtiment.

2.3. Dans le secteur **Nc**, les occupations et utilisations du sol liées au cimetière.

2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

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

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques, sauf dans le secteur Nc pour lequel la construction à l'alignement de la voie est admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires, notamment celles liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions liées à la sécurité ou à l'exploitation du chemin de fer.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture autorisés ne pourra excéder 20 m².

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du terrain naturel préexistant, est limitée à 10mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect respectant le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage environnant.

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

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé" sont protégés et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur **Na** Les éléments du paysage délimités sur le plan de zonage sont protégés et soumis au régime de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.

ANNEXES

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 STATIONNEMENT¹

- Habitat
 - jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
 - Au-delà de 200 m² de SHON, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée.
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2places
- marchés : 60 % S.H.O.N.
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire
supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ RAPPEL

Conformément aux dispositions légales, et dans un souci d'équilibre financier, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée



BENNWIHR

REGLEMENT (extraits)

Modification simplifiée du PLU,
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du :

7 1 OCT. 2013



Le Maire

Richard FUCHS



OCTOBRE 2013

Les changements rédactionnels apparaissent en caractères *gras italiques* dans le texte ci-après. Ils concernent la zone UA et en particulier le secteur UAa réservé à la cave coopérative.

Règlement de la zone UA avant modification – Article 6

ZONE UA

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

- 6.1** Dans le cas général, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait de celle-ci d'au moins 15 mètres.
Toutefois, lorsqu'il existe un alignement architectural défini par les constructions avoisinantes, la construction à édifier pourra être établie le long de cet alignement.
Les éléments et constructions de faible emprise tels que les auvents, marquises ou escaliers sont dispensés du respect de cet alignement.
- 6.2** Le long de la Route des Vins, les constructions en première profondeur par rapport à la voie devront respecter les alignements architecturaux définis graphiquement au plan de zonage.

Règlement de la zone UA APRES modification – Article 6

ZONE UA

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

- 6.1** Dans le cas général, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, ou en retrait de celle-ci d'au moins 15 mètres.
Toutefois, lorsqu'il existe un alignement architectural défini par les constructions avoisinantes, la construction à édifier pourra être établie le long de cet alignement.
Les éléments et constructions de faible emprise tels que les auvents, marquises ou escaliers sont dispensés du respect de cet alignement.

Toutefois dans le secteur UAa, sauf le long de la Routes de Vins, les constructions nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative pourront être établies à l'alignement ou en retrait de celle-ci, dans le respect des règles de recul prévues par la réglementation applicable aux installations classées relatives à la préparation et au conditionnement des vins.

- 6.2** Le long de la Route des Vins, les constructions en première profondeur par rapport à la voie devront respecter les alignements architecturaux définis graphiquement au plan de zonage.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

BENNWIHR



2. REGLEMENT - extraits

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du :

Le Maire



Novembre 2019

ARTICLE UE2 : Extraits du règlement du PLU approuvé AVANT modification

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- 2.3.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, les changements d'affectation des locaux à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et la proximité des quartiers d'habitation.
- 2.4.** Les logements à raison d'un logement maximum par activité, d'une surface habitable maximale de 180 mètres carrés, et à condition d'être incorporé dans le volume à usage d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. L'habitation devra être construite après le bâtiment d'activités.

ARTICLE UE2 : Extraits du règlement du PLU APRES modification

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- 2.3.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, les changements d'affectation des locaux à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et la proximité des quartiers d'habitation.
- 2.4.** La création d'un logement de service maximum par activité, d'une surface de plancher habitable maximale de 80 mètres carrés, et à condition :
 - d'être incorporé dans le volume à usage d'activité dont il dépend,
 - de ne pas comprendre d'annexe,
 - de représenter une surface maximale d'1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont il dépend,Une augmentation ultérieure de la surface de plancher dédiée au logement est interdite.

ARTICLE 11 : Extraits du règlement du PLU approuvé AVANT modification

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

11.1. Bâtiments

Les constructions de toute nature devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, elles pourront dépasser cette hauteur dans le cas où elles prolongent la façade des constructions côté rue : elles seront alors constituées d'un mur plein percé éventuellement d'un porche.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.5. Dispositifs solaires

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

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

Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

ARTICLE 11 : Extraits du règlement du PLU APRES modification

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

11.1. Bâtiments

Les constructions de toute nature devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, elles pourront dépasser cette hauteur dans le cas où elles prolongent la façade des constructions côté rue : elles seront alors constituées d'un mur plein percé éventuellement d'un porche.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.5. Toitures

Les couvertures des toitures devront s'intégrer par leur format, leur teinte et leur aspect aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise ou de faible hauteur et pour les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment, devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

11.6. Dispositifs solaires

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

11.5. Toitures

Les couvertures des toitures devront s'intégrer par leur format, leur teinte et leur aspect aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise ou de faible hauteur et pour les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment, devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Toitures

Les couvertures des toitures devront s'intégrer par leur format, leur teinte et leur aspect aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise ou de faible hauteur et pour les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment, devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

