

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée

MUNTZENHEIM



3d. Règlement

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 15 janvier 2024.



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.



Janvier 2024

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UB.....	19
CHAPITRE III – ZONE UD.....	31
CHAPITRE IV – ZONE UE.....	39
CHAPITRE V – ZONE AU.....	55
CHAPITRE VI – ZONE A.....	59
CHAPITRE VII – ZONE N.....	69
ANNEXE	76

La présente procédure de modification nécessite l'adaptation du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Pages 4 et 5 – Dispositions générales

Page 10 – UA 2. et UA 3.

Pages 12 et 13 – UA 6.

Page 14 – UA 7.

Pages 16 et 17 – UA 11.

Page 21 – UB 2.

Pages 23 et 24 – UB 6.

Page 25 – UB 7.

Pages 26, 27 et 28 – UB 11.

Pages 47 à 53 – Zone IAU

Page 55 – Chapitre introductif et 2AU 2.

Page 77 – Annexe n° 1

Pages 78 et 79 – Annexe n°2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Muntzenheim tel que délimité sur les plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

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.111-26 : 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.111-27 : 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.








- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le

bruit de la RD 4. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

- 2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- 2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

-  La zone UA.
-  La zone UB.
-  La zone UD.
-  La zone UE.
-  Les zones 1AU et 2AUa.
-  La zone A qui comprend le secteur Aa.
-  La zone N qui comprend les secteurs Ne et Ns.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 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 A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme « 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 le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement ».

6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

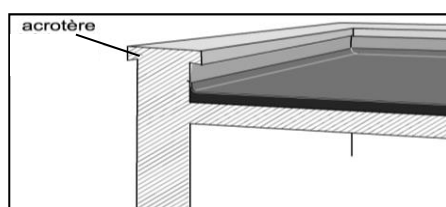
7. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

8. GLOSSAIRE

Acrotère : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.



Bâtiment annexe : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

Constructions principales : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

Egout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Établissements dits sensibles (au sens du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) - Bassin Rhin) : les établissements dits sensibles sont ceux recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable, ou difficile à évacuer, ou pouvant accroître considérablement le coût des dommages en cas d'inondation. Ils comprennent notamment (liste non exhaustive) : les établissements de santé, les établissements psychiatriques, les établissements médico-sociaux, les maisons médicalisées pour seniors, les prisons, les centres de secours, les bâtiments utiles à la gestion de crise. Peuvent être exclus de cette définition les établissements assurant un service de proximité, autres que ceux listés précédemment.

Extension mesurée : l'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20% de l'emprise initiale de ce dernier, sans toutefois pouvoir dépasser 30m². Les bâtiments à vocation agricole ne sont concernés que par la limite des 20% de l'emprise initiale. Une seule extension par bâtiment sera possible.

Fâitage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

CHAPITRE I – ZONE UA

« Il s'agit d'une zone qui recouvre le centre ancien du village affecté principalement à l'habitat de moyenne densité ainsi qu'à des constructions à usage agricole, de commerce, de service, d'artisanat et d'équipements collectifs, dont il convient de préserver le caractère patrimonial... »

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, cette zone comprend un périmètre localisé à l'Ouest du village (rue de Colmar essentiellement) concerné par un risque d'inondation faible. De plus, la totalité de l'emprise de la zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations affectées à l'habitation ou occupées par des tiers, si elles sont situées dans le périmètre inconstructible généré par une exploitation agricole d'élevage tel que ce périmètre résulte de la réglementation en vigueur, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.
- I.2. Les constructions à usage industriel.
- I.3. La création d'établissement comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone s'ils ne créent de nuisance pour le voisinage.
- I.4. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- I.5. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.6. Les constructions à usage de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente.
- I.7. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- I.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.9. La démolition des immeubles et autres éléments architecturaux (tels que les murs de clôtures, porches, ...) destinés à être conservés au titre de l'article

L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier. Toutefois, les travaux prévus à l'article UA 2.7. sont autorisés sous conditions.

I.10. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UA 2.

I.11. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

I.12. La réalisation de sous-sols.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDICTIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.
- 2.3.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 à condition que :
- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- les règles minimales d'ensoleillement, énoncées à l'article UA 8.2., soient respectées par rapport aux baies des pièces d'habitations ou d'activités des immeubles existants sur la même propriété ou sur la propriété voisine ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

2.4. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4., sont soumises à déclaration préalable.

2.5. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage n°2b du présent dossier).

2.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7. Les immeubles et autres éléments architecturaux destinés à être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien, dans le respect des volumes et de l'aspect général initial.

Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé dans les deux cas suivants :

- création d'un accès à la propriété, à raison d'un par unité foncière, si sa largeur n'excède pas 4 mètres et à condition qu'il n'existe aucun accès "carrossable" desservant déjà la propriété ;
- édification d'un immeuble sur l'alignement architectural obligatoire (conformément à l'article UA 6.1.) sur-bâti d'un mur-clôture à conserver ; dans ce cas, seule la portion de mur qui empêcherait le respect des règles d'alignement obligatoire pourra être démolie.

- 2.8.** Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :
- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - L'extension mesurée des bâtiments existants ;
 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
 - Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 2.9.** Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface totale fixée, pour l'ensemble de ces installations, à 15% de la surface du terrain concerné, et dans la limite de 100 m² par unité foncière.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans toutefois pouvoir avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de 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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 2.7. relatif à la création d'un accès dans un mur de clôture à conserver.

Toutefois, le long d'une Route Départementale (R.D.), un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.L.U., sauf si celle-ci est desservie par plusieurs voies, dans ce cas

l'accès principal devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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 et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétant peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique majeure.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur les plans de zonage, les constructions principales nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement.

S'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en position arrière (en retrait).

Nonobstant les dispositions ci-dessus, pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait :

- Les bâtiments ayant vocation à recevoir du public ou des activités commerciales ;
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) ;
- Les bâtiments annexes.

6.2. Le long des autres rues ou sections de rues, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques. En cas de construction à l'alignement, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie sera au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, s'il existe des immeubles érigés à moins de 4 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie, à condition que la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.

- 6.5.** Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies approuvé ou projeté, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine.
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.1., les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :
- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs (soit 2 x 7 mètres au maximum), sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;
- ou
- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;
- ou
- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 s'appliquent.
- 7.5.** Pour les cas visés aux paragraphes UA 7.3. et 7.4., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser la moitié de la

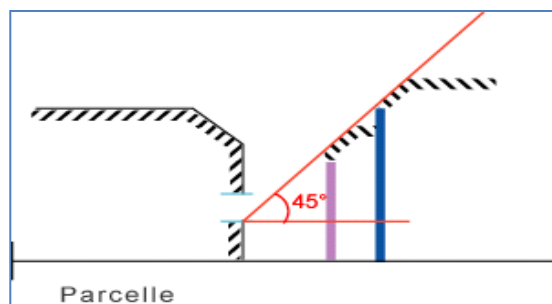
longueur totale des limites séparatives de la propriété, mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA 7.2.

- 7.6. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UA 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées et 14 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : pylône-antenne au sol destiné à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques, ...) ne devra pas excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, à l'exception de ceux relevant du service public.

La hauteur maximum des silos, dont l'utilisation est compatible avec le caractère de la zone, est toutefois limitée à 6 mètres.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du centre ancien du village.

11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles : les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 55° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.

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

Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article UA 11.2.1, sauf pour les constructions le long de la rue Principale, de la rue de Colmar et de la rue des Champs.

De plus, dans ce cadre-là les dispositions s'appliquent :

Pour les panneaux solaires : la pente de toiture minimale est fixée à 42° ,

Pour les toitures végétalisées : substrat et sedum sont obligatoires.

11.2.3 : Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Les toits plats sont autorisés. Sinon, une pente minimale de 15° sera demandée.

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.

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf pour les toitures végétalisées, les vérandas et les toitures des bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.

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

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

11.4.1.1. Le long de "l'alignement architectural obligatoire" matérialisé sur les plans de zonage, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein en pierres du pays laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit, soit d'une palissade à planchage ou lattage vertical, et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

La hauteur totale sera comprise entre 1,60 m et 2 m.

Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

11.4.1.2. Le long des autres rues ou parties de rues, les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par une palissade à planchage vertical, soit par un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 1,20 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, d'une palissade à planchage ou lattage vertical ou d'un grillage, montés ou non sur un mur-bahut. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre. Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. En cas de réfection de murs anciens matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a, les pierres les constituant devront être rendues apparentes ou pourront être recouvertes d'un enduit.

11.4.4. Dans tous ces cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.

11.5. Remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension 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, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

- 12.2.** Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.
- 12.3.** 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.
- 12.4.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.
- 12.5.** 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.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert planté commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.
- En outre, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.
- 13.3.** Les espaces boisés, matérialisés sur les plans de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisé sur le plan de zonage n°3.b, devront être préservés.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE II – ZONE UB

« Zone correspondant à des extensions urbaines périphériques plus récentes. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. Cependant, on note la présence des petits collectifs et de logements individuels groupés...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la partie Ouest de la zone UB est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, la totalité de l'emprise de la zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (Extrait du rapport de présentation).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions à usage industriel.
- I.2. La création d'établissement comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone s'ils ne créent de nuisance pour le voisinage.
- I.3. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- I.4. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.5. Les constructions à usage de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente.
- I.6. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- I.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
 - les garages collectifs de caravanes ;

- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UB 2.

1.9. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

1.10. La réalisation de sous-sols.

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

2.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, à condition que :

- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- les règles minimales d'ensoleillement, énoncées à l'article UB 8.2., soient respectées par rapport aux baies des pièces d'habitations ou d'activités des immeubles existants sur la même propriété ou sur la propriété voisine ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

2.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.4., sont soumises à déclaration préalable.

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage.

2.4. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.5. Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface totale fixée, pour l'ensemble de ces installations, à 15% de la surface du terrain concerné, et dans la limite de 100 m² par unité foncière.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;

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

Il est cependant précisé, qu'une voie ou amorce de voie publique ou privée pouvant être prolongée ultérieurement, notamment pour desservir une zone d'urbanisation future inscrite au présent P.L.U., n'est pas à considérer comme une voie en impasse, à condition qu'une place de retournement soit aménagée dans sa partie terminale. Cet aménagement devra rester ouvert à la circulation publique tant que le maillage de la voie n'est pas définitivement assuré.

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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique, sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Toutefois, le long d'une Route Départementale (R.D.), un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.L.U., sauf si celle-ci est desservie par plusieurs voies, dans ce cas l'accès principal devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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 et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (RD).

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Toutes nouvelles constructions et installations produisant des eaux usées localisées à l'intérieur du périmètre éloigné des captages d'eau (servitude AS.I.) devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétent peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique majeure.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les plans de zonage au présent dossier, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques ;
- 6 mètres de l'alignement des Routes Départementales (R.D.) ;
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar.

Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.

6.2. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

- 6.4.** Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- 6.5.** Si une parcelle est en angle de rues, l'implantation d'un bâtiment annexe sur limite publique est autorisée sur la voie ne desservant pas la parcelle.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

7.2. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs (soit 2×7 mètres au maximum), sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UB 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;

ou

- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 400 m² par bâtiment.

7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 s'appliquent.

7.4. Pour les cas visés aux paragraphes UB 7.2. et UB 7.3., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser le quart de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

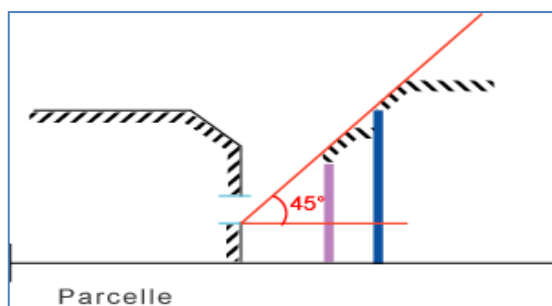
- 7.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.6. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées est limité à 7 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : pylône-antenne au sol destiné à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques, ...) ne devra pas excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, à l'exception de ceux relevant du service public.

La hauteur maximum des silos, dont l'utilisation est compatible avec le caractère de la zone, est toutefois limitée à 15 mètres.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone.

11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 50° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.

11.2.2 : Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article UB 11.2.1, sauf pour les constructions le long de la rue Principale, de la rue de Colmar et de la rue des Champs.

De plus, dans ce cadre-là les dispositions s'appliquent :

- Pour les panneaux solaires : la pente de toiture minimale est fixée à 42°,
- Pour les toitures végétalisées : substrat et sedum sont obligatoires.

11.2.3 : Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Les toits plats sont autorisés. Sinon, une pente minimale de 15° sera demandée.

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.

Les toitures en pente seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf pour les toitures à vocation écologique (toitures végétalisées, panneaux solaires...), les vérandas et les toitures des bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas défini de teinte obligatoire.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 1,20 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

Les clôtures pourront être constituées par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et

le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles monté ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur maximum du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension 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, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 1 aire de stationnement adjacente à la voie publique.

12.2. Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.

12.3. 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.

- 12.4.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale aux deux tiers de la superficie des espaces libres.

- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.

En outre, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.

- 13.3.** Les espaces boisés, matérialisés sur les plans de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.4.** Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE III – ZONE UD

« La zone UD accueille des équipements et installations d'intérêt collectif : loisirs, services publics...

L'objectif est ici de pérenniser les structures en place tout en permettant, le cas échéant, le changement d'affectation des locaux existants afin de palier à d'éventuelles cessations d'activités, et de favoriser ainsi une occupation optimale de ces locaux...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la totalité de la zone UD est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, la zone UD est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UD 2, et notamment :

- les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et des secteurs d'habitation environnants, ou à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - * les parcs d'attraction ;
 - * le stationnement isolé de caravanes ;
 - * les garages collectifs de caravanes ;
 - * les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - * les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UD 2.

I.2. Compte tenu des risques identifiés dans la zone UD (débordement de crue, à risque faible, remontée de nappe), sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'activités, des sous-sols existants ;
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

1.3. La réalisation de sous-sols.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les ouvrages, constructions et installations liés aux activités existantes dans la zone.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment concerné, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements. L'aménagement ou l'extension d'un logement existant est limité à 20 m². Ces opérations sont admises sous réserve d'assurer l'adaptation des constructions au risque existant et de limiter leur vulnérabilité.

Le changement d'affectation des locaux existants sera possible à condition que la nouvelle destination présente une vocation de service tertiaire (bureaux), et qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances sur le site ou remise en cause de la sécurité et de la salubrité des secteurs limitrophes.
- 2.3.** Les équipements publics d'infrastructure de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- 2.4.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
- 2.6.** Compte tenu des risques identifiés dans la zone UD (débordement de crue, à risque faible, remontée de nappe), sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :
 - Les constructions autorisées par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - L'extension des bâtiments existants telle que définie en UD 2.2. ;

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à conditions que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus du terrain naturel.
- Les aires de stationnement en surface ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et 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.

Aucun nouvel accès direct aux propriétés ne pourra être créé à partir ou sur les Routes Départementales (R.D.).

Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques ;
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar ;

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
Dans ce cas, les règles de l'article NA 8 s'appliquent.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UD 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie totale du site.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

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

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.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur n'en soient pas altérés.

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.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature.

Les teintes d'accompagnement devront dériver des teintes dominantes.

11.4. Clôtures

Les clôtures implantées le long des voies ou des limites séparatives de propriétés, seront constituées d'un grillage ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillagé, de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de 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 des établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique.

Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.5. Remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension 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, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ou des activités, 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.

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

Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres devront être plantés et aménagés.
- 13.2.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places.
- 13.3.** L'ensemble des plantations à réaliser devra être choisi parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV – ZONE UE

«Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques et de services...

La zone a été aménagée il y a peu d'années. Les voiries et réseaux sont en place, les bâtiments correspondants ont été implantés. Il reste très peu de disponibilités.

L'aménagement du côté Sud de la RD4, alors que le côté Nord (zone UD) accueillait déjà initialement des constructions, a eu pour effet de renforcer la cohérence de cette entrée de village.

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la totalité de la zone UE est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, cette zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités admises ;
- les bâtiments à usage d'exploitation agricole et viticole ;
- 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.
- les dépôts de toute nature sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UE 2.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UE 2.

I.2. Dans les périmètres de la zone UE concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

I.3. La réalisation de sous-sols.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que les entrepôts.
- 2.2.** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins et qu'il n'y ait pas remise en cause de la sécurité et la salubrité des secteurs limitrophes.
- 2.3.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants.
- 2.4.** Les équipements publics d'infrastructure de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- 2.5.** Les locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'un logement par établissement, à la triple condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements
 - que les logements soient édifiés en contiguïté des établissements à usage d'activités dont la construction devra être simultanée ou antérieure.
 - que la surface de plancher par logement ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'activité avec un maximum possible de 150m².
- 2.6.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.7.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.8.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
 - les affouillements et exhaussements liés aux opérations autorisées dans la zone.

2.9. Dans les périmètres de la zone UE concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

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. Notamment, l'organisation des accès doit permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Aucun nouvel accès direct aux propriétés ne pourra être créé à partir ou sur les Routes Départementales (R.D.).

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétent peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation ne pourront être infiltrées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées, sauf préconisations contraires des services compétents.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques.

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

- 7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).
- 7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur du secteur**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés. Dans ce cas, les règles de l'article UE 8 s'appliquent.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions est fixée à 14 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

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

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.

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

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 implantées le long des voies ou des limites séparatives de propriétés, seront constituées d'un grillage ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillagé, de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de 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 des établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique.

Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.5. Remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Dépôts et stockages

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

11.7. Enseignes :

Les panneaux publicitaires ou enseignes devront être intégrés sur les façades ou posées au sol et ne pas surplomber le bâtiment. Les pré-enseignes et la signalisation seront regroupées sur un support unique.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension 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, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ou des activités, 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.
- 12.3.** Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres de stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Une superficie minimale de 5% des surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devra être traitée en espaces verts ou plantés. En ce cas, les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

**Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE V – ZONE IAU

« La zone IAU présente une destination principale d'habitat. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, les périmètres précédents sont concernés par un risque de remontée de nappe... ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

Article 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels.

2.2. Sont également admises, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB, hors prise en compte des risques naturels inhérents à la zone précédente, réalisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'installation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
- l'opération doit porter soit :
 - sur l'ensemble d'un secteur,
 - sur une superficie minimale de 50 ares,
 - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans un secteur (espaces résiduels).

- toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" définies dans le cadre du P.L.U.
- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.
- Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifiée aux plans de zonage, la réalisation de constructions devra être conforme aux dispositions définies en IAU 10.3.

Dans ce cas, les articles IAU 3. à IAU 14. ci après sont applicables.

Article 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées 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.

3.2. 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.

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 et garantir la sécurité des usagers.

Article 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu environnant.

En cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétent peut autoriser à titre dérogatoire, leur raccordement aux réseaux d'eau pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques,
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar.

- 6.2. Si une parcelle est en angle de rues, l'implantation d'un bâtiment annexe sur limite publique est autorisée sur la voie ne desservant pas la parcelle.
- 6.3. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.
- 6.4. Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- 6.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les constructions annexes pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

7.2. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs (soit 2 x 7 mètres au maximum).

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU 10 ;

ou

- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 400 m² par bâtiment.

7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

Dans ce cas, les règles de l'article 1AU 8 s'appliquent.

- 7.4.** Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
- 7.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les annexes sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

Article 1AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.2.** Toutefois l'acrotère des toitures-terrasses est limité à 7 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur.

10.3. Niveaux du plancher inférieur

Dans tous les cas, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique constatée sur le terrain concerné par le projet, majorée de 0,30 mètre.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N. 69) indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelle que soit sa nature (terre battue, béton, ...) et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 1,20 mètres. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

En cas de mur plein, la hauteur maximale est fixée à 1,20 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles monté ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur maximum du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures, des propriétés avoisinantes. Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

Article 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

Article 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. La part des aires de stationnement et des toitures traitées en surfaces végétalisées, pourra être intégrée dans le calcul du pourcentage d'espaces verts défini précédemment.

- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espaces verts communs.

**Article 1AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE VI – ZONE 2AUa

« Il s'agit d'une zone présentant une destination principale d'habitat. Les constructions n'y sont pas autorisées dans le cadre du présent PLU compte tenu de la présence à proximité, d'établissements agricoles générant des périmètres de réciprocité agricoles, et de l'insuffisance des capacités des réseaux et voie existants à la périphérie immédiate de la zone. Celle-ci vient offrir un potentiel complémentaire aux deux zones IAU, à plus long terme. Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la zone précédente est concernée par un risque de remontée de nappe...». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

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

2.1. Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- Les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement.
- Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels.

2.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AUa** est subordonnée à une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées 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. Concernant cet aménagement, l'emprise mobilisée devra porter sur un rayon minimal de 18 mètres.

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.

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 et garantir la sécurité des usagers.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétant peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Article 2AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 2AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Sans objet.

Article 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Article 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Article 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Sans objet.

Article 2AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

CHAPITRE VII – ZONE A

« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée **Aa** qui doit être protégé, notamment en raison de sa proximité avec les zones urbaines et de sa fonction paysagère...

Les secteurs **Aa** sont localisés tout autour du village et à l'Ouest du ban communal où est délimitée aussi la zone inondable à risque fort, selon les informations présentées dans le cadre de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin. A ce titre, ces espaces sont réputés inconstructibles sauf exceptions bien définies.

La zone agricole accueille également des espaces concernés par un risque d'inondation faible et par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2., notamment :

I.1. Dans la zone A et le secteur Aa :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone ou du secteur, à la salubrité ou à la sécurité publique, à la qualité des eaux souterraines, au fonctionnement des zones à dominante humide, et celles qui risquent de faire obstacle au libre écoulement des eaux (cours d'eau, fossés,...) ;
- la création ou l'extension d'installation classée d'élevage, si elles portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment par rapport aux habitations environnantes et autres lieux habituellement occupés par des tiers, et/ou si la réglementation relative à ce type d'établissement n'est pas respectée ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules neufs, d'occasion et hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités autorisées à l'article A 2. et ceux destinés à accueillir les sédiments issus du dragage du Canal de Colmar, à condition que les terrains concernés soient limitrophes au domaine public fluvial du Canal de Colmar ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;

- les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, matérialisés au plan de zonage ;
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments du paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » présentés au plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions de l'article A 2.3.3.
- Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.1.6.
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les parcs d'attraction ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article A2. ;
 - le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes,... ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.2. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation fort, identifié aux plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article A 2.3.4.

1.3. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- Les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.4. Dans le périmètre agricole soumis à un risque de remontée de nappe et identifiés aux plans de zonage, la réalisation de sous-sols.

¹ L'emprise du couloir non aedificandi est de 30 mètres.

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

2.1. Dans la zone A et le secteur Aa :

2.1.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants.

2.1.2. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, à condition que :

- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

Cependant, en cas de destruction par sinistre de plusieurs bâtiments sur une même propriété, il sera admis, en cas de reconstruction, le regroupement des surfaces de plancher de ceux-ci afin de permettre l'édification d'une seule ou plusieurs nouvelles constructions en remplacement, à condition que leur surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas celles des bâtiments sinistrés.

2.1.3. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

2.1.4. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels que inondation et affaissement de terrain.

2.1.5. Les équipements publics d'infrastructures de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.1.6. Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existant.

2.1.7. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

2.1.8. Les locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments existants à usage d'habitation implantés dans le cadre d'une

exploitation agricole, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation.

2.1.9. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation à raison d'un abri par unité foncière.

2.1.10. Les cribs statiques à maïs.

2.1.11. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage joint au présent dossier, sont soumis à autorisation.

Ces coupes et abattages ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
- s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique, et de mise en valeur des espaces naturels,
- s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
- s'ils sont opérés sur des espèces exotiques ou invasives compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
- s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

2.2. Dans la zone A, à l'exception du secteur Aa

Pour l'ensemble des occupations et utilisations du sol ci-après, il y aura lieu de justifier de la nécessité de la construction, de l'installation ou de l'extension prévue dans la zone.

2.2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve des interdictions formulées à l'article A I.

Toutefois, aucune exploitation agricole d'élevage (ni ses installations annexes) ne pourra s'implanter à une distance inférieure à 200 mètres par rapport aux limites des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU).

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- que leur réalisation soit obligatoirement postérieure ou concomitante aux bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus d'un logement par exploitation agricole, dont la surface de plancher ne pourra en aucun cas excéder 180 m² de surface de plancher.

- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 25 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, sauf si ceux-ci comportent une exploitation d'élevage relevant de la réglementation des établissements classés ou du règlement sanitaire départemental, auquel cas la construction à usage d'habitation pourra être implantée à la distance minimale résultant de cette réglementation sans toutefois pouvoir dépasser de 20 mètres cette distance ;

2.3. Dans le secteur Aa :

2.3.1. Les constructions et installations liées et nécessaires au développement d'une activité agricole existante à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition :

- que la construction, l'installation ou l'extension prévue, soient nécessitées par des impératifs d'exploitation ;
- que le(s) bâtiment(s) à construire soit(ent) implanté(s) à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'activité agricole existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

2.3.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Dans ce cas, les règles du paragraphe A 2.2.2. sont applicables.

2.3.3. Toute opération d'abattage ou de défrichement des « Eléments du paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » présentés aux plans de zonage, devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien d'une surface végétale équivalente à celle préexistante.

2.3.4. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation fort, identifié aux plans de zonage, sont admis :

- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions mesurées¹ de constructions ou activités existantes sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;

¹ Dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol pour les activités.

- Les réseaux et matériels d'irrigation et leur équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

2.3.5. Dans le périmètres de la zone agricole concerné par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions autorisées par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.4. Concernant les bâtiments d'habitation reportés aux plans de zonage, sans lien avec une activité agricole, mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole présente sur la zone, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension mesurée par construction, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sans création de nouveau logement, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30m² ;
- la création d'une annexe sera autorisée par construction principale existante à la date d'approbation du PLU. Cette annexe sera obligatoirement située à moins de 10 mètres de la construction principale.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et 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 sur la R.D. 112 sont interdits.

Le long des autres Routes Départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

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.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions devront être implantées par rapport :

- aux Routes Départementales (R.D.) : à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement de la voie.
- aux autres voies publiques ou privées, : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie, des emprises publiques ou aux berges des cours d'eau de l'emprise publique ou des berges des cours d'eau.

6.2. Toutefois, les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, pourront être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies, des emprises publiques, ou des berges des cours d'eau.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

- 7.2.** Le long des propriétés limitrophes aux espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance d'implantation d'une construction ne pourra être inférieure à 20 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise totale au sol des locaux annexes autorisés au paragraphe A 2.1.8. ne pourra excéder 50 m² par unité foncière, sauf pour les locaux annexes d'une habitation liée à une exploitation agricole.
- 9.2.** La surface au sol d'un abri destiné à protéger les installations électriques d'irrigation autorisé au paragraphe A 2.1.9. ne pourra excéder 12 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Les hauteurs définies aux paragraphes ci-après, seront mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions et installations non visées aux paragraphes A 10.2. à A 10.9. ci-après, est limitée à 10 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs d'ordre technique.
- 10.2.** La hauteur maximum des silos à usage agricole est fixée à 12 mètres.
- 10.3.** La hauteur maximum à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités, visées à l'article A 2.2.2. ne pourra excéder 6 mètres.
- 10.4.** La hauteur maximum des locaux annexes autorisés à l'article A 2.1.8. est fixée à 5 mètres.
- 10.5.** La hauteur maximum des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation autorisés à l'article A 2.1.9., ne pourra excéder 3 mètres.
- 10.6.** La hauteur maximum des crips à maïs est fixée à 6 mètres.
- 10.7.** Concernant les opérations prévues à l'article A 2.4. :
- la hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur maximale des constructions initiales concernées ;
 - la hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.

- 10.8.** En cas d'extension d'un bâtiment existant visée au paragraphe A 2.1.1. dont la hauteur excède celle fixée par le présent règlement, la hauteur du bâtiment à construire pourra atteindre, sans la dépasser, celle de la construction existante.
- 10.9.** **Dans le couloir de ligne électrique** reporté au plan de zonage joint au présent dossier, il devra toutefois être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les toitures de l'ensemble des constructions seront constituées de charpente à deux pans, à couverture tuiles pour les bâtiments à usage d'habitation, sauf pour les appentis adossés à un bâtiment.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités, devra être comprise entre 40° et 45°, et celle des autres constructions ne pourra être inférieure à 25° sans toutefois pouvoir excéder 45°.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

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.

Les teintes des façades et des toitures rappelleront les éléments naturels environnants.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage..) seront autorisées.

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension 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.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

13.2. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation devront être entourés d'une haie champêtre, sans gêner l'activité d'irrigation dans la zone.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE N

« Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et des paysages et de son caractère boisé, qui couvre également l'emprise du Canal de Colmar ainsi que le cortège végétal qui l'accompagne ...

Le secteur **Ne** concerne le périmètre d'un étang de pêche situé entre la zone d'activités économiques à l'ouest, et la trame urbaine à l'est. Ce secteur englobe également une partie de la rigole de Widensolen, contigüe à l'étang. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur.

Le secteur **Ns** regroupe des espaces localisés en continuité avec la zone d'équipements et installations d'intérêt collectif (UD), et liés à celle-ci par la vocation existante (installations de sports/loisirs). La vocation de ce secteur, qui n'accueille aucune construction, est de pérenniser les équipements existants et de permettre d'éventuelles nouvelles installations sportives ou de loisir.

Selon l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, une partie de la zone N est notamment concernée par un risque d'inondation fort. Les secteurs Ne et Ns sont quant à eux soumis à un risque d'inondation faible. ...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2, notamment :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone, à la salubrité ou à la sécurité publique, à la qualité des eaux souterraines, et celles qui risquent de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules neufs, d'occasion et hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités autorisées à l'article N 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- la création et l'aménagement de nouveaux étangs ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants si la nouvelle destination ne correspond pas à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone N ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Sauf en secteur Ns, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les parcs d'attraction ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article N 2.

- le stationnement isolé de caravanes ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ...
- 1.2.** Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article N 2.7.
- 1.3.** Dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation fort, identifiés au plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article N 2.9.
- 1.4.** Dans les périmètres soumis à un risque de remontée de nappe et identifiés aux plans de zonage, la réalisation des sous-sols.

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

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la mise en valeur du site ou à la gestion forestière, ainsi que les aménagements publics nécessaires à sa mise en valeur récréative.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas :
- changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone N ;
 - création de nouveaux logements, étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une surface de plancher totale excédant 180 m² ;
- 2.3.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, à condition que :
- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
 - les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
 - l'aspect architectural de la nouvelle construction s'harmonise avec le paysage boisé avoisinant ;

¹ L'emprise du couloir non aedificandi est de 30 mètres.

- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.5.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain, ainsi que ceux directement liés à l'entretien et à l'exploitation de la voie navigable (Canal de Colmar), à condition qu'un réaménagement paysager des berges soit réalisé après travaux.
- 2.6.** Les équipements publics d'infrastructure de transports et leurs annexes techniques, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ainsi que l'aménagement d'haltes nautiques sur les terrains situés sur le domaine public fluvial du Canal de Colmar.
- 2.7.** Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existant.
- 2.8.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage joint au présent dossier, sont soumis à autorisation.
Ces coupes et abattages ne sont autorisés que dans les cas suivants :
- s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
 - s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique, et de mise en valeur des espaces naturels,
 - s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
 - s'ils sont opérés sur des espèces exotiques ou invasives compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
 - s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.
- 2.9.** Dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation fort, identifiés aux plans de zonage, sont admis :
- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable.
- 2.10.** Dans le secteur Ne, les travaux portant sur l'étang existant devront prendre en compte les réglementations spécifiques applicables.

- 2.11. Dans le secteur Ns, sont autorisées les aires de jeux et de sport ouvertes au public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et 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 donnant sur la R.D. 4 et sur la R.D. 112 sont interdits.

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, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées par rapport:

- **aux Routes Départementales (R.D.)** : à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement de la voie.

- **aux autres voies publiques ou privées, aux emprises publiques ou aux berges des cours d'eau** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie, de l'emprise publique ou des berges des cours d'eau

6.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes N 2.5. et N 2.6., pourront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies, des emprises publiques ou des berges des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres). Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

Lorsqu'il existe en limite de la propriété voisine un espace boisé classé à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, la distance d'implantation ne pourra être inférieure à 20 mètres.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, **dans le couloir de ligne électrique** reporté au plan de zonage joint au présent dossier, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

I 1.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

II.2. Bâtiments

Les toitures de l'ensemble des constructions seront constituées de charpente à deux pans. La couverture des constructions principales devra être réalisée en tuiles.

La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 40° et 45°, et celle des bâtiments accessoires ne pourra être inférieure à 25° sans toutefois pouvoir excéder 45°.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

II.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié s'harmonisant avec le paysage boisé environnant.

Les teintes des façades et des toitures rappelleront les éléments naturels environnants.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

II.4. Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

II.5. Les remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension 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.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces boisés, matérialisés sur le plan de zonage n°2b joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux dont l'enlèvement est nécessaire pour la réalisation des occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes N 2.5. et N 2.6.
- 13.2.** Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ANNEXE I

- NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT -

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation – logement individuel	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif/intermédiaire	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, les dimensions minimales par place de stationnement sont fixées à 2,30m x 5m (surfaces d'accès et de manœuvre non comprises).

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher —

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m².

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public.	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

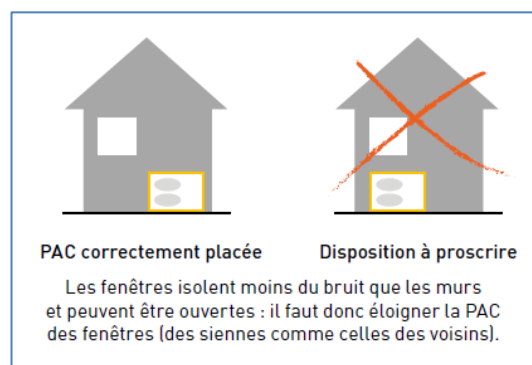
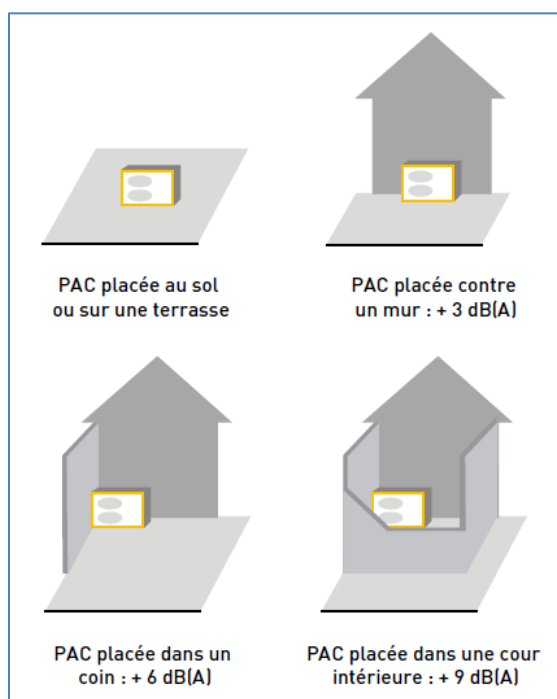
ANNEXE II

Recommandations techniques concernant les équipements de chauffage, ventilation et climatisation

Éléments divers à prendre en compte dans le cadre de l'implantation des équipements évoqués, de nature à limiter les nuisances sonores pour le voisinage :

- Désolidariser les équipements extérieurs de la structure existante (mur, dalle) au moyen de matériaux viscoélastiques ;
- Eloigner les équipements des fenêtres, des lieux de vie extérieurs... ;
- Ne pas diriger les ventilations vers les voisins ;
- Installer les équipements loin des limites de propriété ;
- Éviter les implantations dans des angles et des cours intérieures ;
- Prévoir des équipements annexes de nature à atténuer le bruit : écran phonique, caisson antibruit, support anti-vibrations...

Le bruit propre de la machine (que l'on peut assimiler à celui émis en champ libre) peut se trouver augmenté sensiblement en fonction des conditions d'installation comme le montrent les schémas ci-dessous :



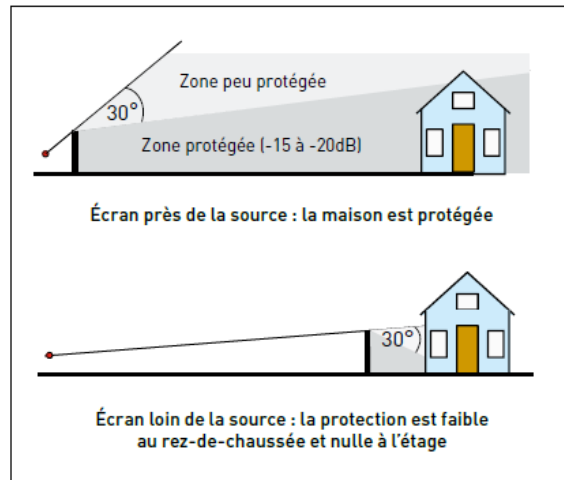
Source : « Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel » ADEME 2017

QUELQUES IDÉES REÇUES SUR LES ÉCRANS ACOUSTIQUES

- **Écrans végétaux** : Mettre un rideau d'arbres entre la source de bruit et la maison ne sert à rien sinon à agrémenter la vue. Il faudrait un taillis touffus de 30 m d'épaisseur entre la source et la zone à protéger pour diminuer le bruit perçu de 3 dB(A) (ou pour augmenter de 3 dB(A) l'effet de la distance à la source).

- **Écrans étanches** : Derrière un écran il y a une zone « de pénombre acoustique » et une zone « d'ombre acoustique » (diffraction sur les contours de l'écran). L'écran n'est pleinement efficace que s'il est près de la source et si la zone à protéger n'est pas trop loin lorsque sa hauteur par rapport à la source est trop faible.

Réalisation : pour réaliser un écran, il n'est pas nécessaire de faire un véritable ouvrage d'art. Dans la zone d'ombre, son efficacité ne dépassera pas 15 à 20 dB. Une paroi simple de 50 à 60 kg/m² suffit. Son dimensionnement dépend de l'ossature utilisée et de la tenue au vent.



Source : « *Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel* » ADEME 2017

Afin d'assurer une adaptation optimale des recommandations précédentes à chaque cas de figure spécifique, il est recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent.

