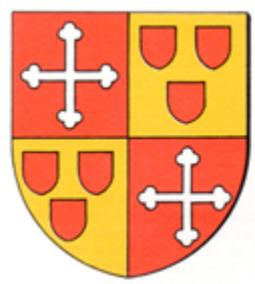


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée

Houssen



3c. Règlement

Modification simplifiée n°1

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 25 juillet 2019



Le Maire

Le Maire
Christian KLINGER



Juillet 2019

Les modifications apparaissent en caractères ***gras italiques soulignés***

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I - ZONE UA	6
CHAPITRE II - ZONE UB	15
CHAPITRE III – ZONE UE	25
CHAPITRE IV - ZONE UY	33
CHAPITRE IV – ZONE AU	37
CHAPITRE V - ZONE A	40
CHAPITRE VI – ZONE N	47
ANNEXES	54

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HOUSSEN tel qu'il est délimité sur les plans de zonage n°3a et 3b.

2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de HOUSSEN approuvé par délibération du Conseil Municipal 29 avril 1988 et modifié respectivement par délibérations du Conseil Municipal du 5 août 1992, du 12 février 1997 et du 30 juillet 1999.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme rappelés en annexe du présent règlement.

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les plans de zonage n°3a et 3b.

Le P.L.U. de HOUSSEN définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UE qui comprend les secteurs UEa et UEb ;
- une zone urbaine UY ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend le secteur AUa ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Ac ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation,

à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

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

6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLES

UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.2. Les activités, constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du paysage urbain environnant.
- I.3. L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes s'ils ont pour effet d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation et s'il en résulte une atteinte à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.4. Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- I.5. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.7. La démolition de tout ou partie de construction en l'absence de permis de démolir.
- I.8. Nonobstant le paragraphe précédent, 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.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.

Toutefois, ils pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

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'emplacement d'un mur-clôture à conserver, dans ce cas la portion de mur qui empêcherait l'implantation d'une construction pourra être démolie.

1.9. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UA 11.4., sont soumises à déclaration préalable.

2.2. 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.

2.3. Dans une bande de terrains de 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD4 (rue de Lattre et rue du Ladhof) les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999, dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.

2.4. 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.

2.5. Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

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

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

3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 60 mètres de long et devront 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront 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 de la rue de Lattre et de la rue du Ladhof (RD4).

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées 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 doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage n°3b, les constructions principales⁽¹⁾ nouvelles donnant sur rue devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques et privées, soit à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus.

Les bâtiments accessoires⁽²⁾ pourront également être implantés à ces alignements, ou en retrait de ces derniers.

Cependant, s'il existe déjà sur la propriété une construction établie sur rue empêchant l'implantation aux alignements ci-dessus visés, les constructions principales nouvelles⁽¹⁾ ou supplémentaires pourront alors être admises en position arrière (en retrait).

- 6.2.** Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé (L) ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H$).

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

(2) BATIMENT ACCESSOIRE : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

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 des voies, 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, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, 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 UA 10 ;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.4. Dans les cas visés au paragraphe UA 7.3., la longueur cumulée des bâtiments sur limites ne pourra dépasser la moitié de la longueur cumulée des limites séparatives de la propriété mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA 7.2.

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

- 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.

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.

UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ 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.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.

Cependant les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, pourront être édifiés au-dessus de cette hauteur.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations, à l'exclusion de celui relatif à un vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, devra être au moins égal au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche de l'opération à réaliser, majoré de 0,30 mètre.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : silo, 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.

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

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. Bâtiment

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

Les toitures des constructions principales ⁽¹⁾ seront constituées de charpente à deux pans, d'une pente comprise entre 40° et 50°. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.

Les bâtiments accessoires ⁽²⁾ devront être en harmonie avec les constructions principales. En aucun cas la pente de ces toitures ne pourra être inférieure à 30°.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite, **sauf les toitures terrasses végétalisées qui sont autorisées.**

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

A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrements, ...) devront être rendus apparents et mis en valeur.

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

(2) BATIMENT ACCESSOIRE : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une palissade à planchage vertical, ou d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,75 m surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale devra être comprise entre 1,6 mètre et 2 mètres.

Cette hauteur de clôture ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère local.

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

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une palissade à planchage vertical ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre.

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.

11.4.4. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

12.2. 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.

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

- 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.

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

Les arbres identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, devront être préservés.

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

CHAPITRE II - ZONE UB

Elle comprend le **secteur UBa** dans lequel les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont limitées compte tenu des nuisances acoustiques générées par l'aérodrome de Colmar-Houssen et par les proches voies routières.

ARTICLES

UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.2. Les activités, constructions et installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère du paysage urbain environnant.
- I.3. L'aménagement, l'adaptation, l'extension des activités existantes s'ils ont pour effet d'aggraver les nuisances par rapport au voisinage des zones d'habitation et s'il en résulte une atteinte à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.4. Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- I.5. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.

1.8. Dans le secteur UBa :

- 1.8.1.** Les opérations groupées à usage d'habitat ainsi que les lotissements à usage d'habitat ou d'activités.
- 1.8.2.** Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial si elles risquent d'entraîner l'implantation de population permanente.
- 1.8.3.** Les équipements publics habituellement occupés par des tiers.
- 1.8.4.** En outre, toutes constructions et installations à l'exception de celles visées aux paragraphes UB 2.1. à UB 2.6.

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

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UB 11.4., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2.** 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.
- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de l'A 35, de la RN 83 et de la RD 4, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999, dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.
- 2.4.** 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.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°3b joint au présent dossier.
- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.6. Dans le secteur UBa sont admis :**
 - 2.6.1.** Les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation de faible densité.

- 2.6.2.** La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (ex : garage, remise, ...), à condition qu'il n'y ait qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants.

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

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

- 3.1.2.** Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 60 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 considérée comme une voie 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront 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 de la rue de la gare, de la rue de Lattre et de la rue du Ladhof (RD 4).

Les accès donnant sur l'A 35 et sur la RN 83 sont interdits.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées 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 doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UB 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

Cette distance est portée à 6 mètres le long de la rue de la gare, de la rue de Lattre et de la rue du Ladhof (RD 4), ainsi que dans l'ensemble du **secteur UBa**.

Il est cependant précisé que cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'un bâtiment existant à une distance inférieure, à condition que l'agrandissement projeté soit implanté au moins à l'alignement architectural de la construction existante.

6.2. Le long de l'axe routier A.35/RN.83., la distance minimale d'implantation pour les constructions à usage d'habitation est portée à 50 mètres, et à 40 mètres pour les autres constructions, mesurée à partir de l'axe de la voie.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, 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 limite séparative :

- lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, 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 cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

7.3. Dans les cas visés au paragraphe UB 7.2., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites ne pourra dépasser le quart de la longueur cumulée des limites séparatives de la propriété.

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

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.

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.

UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain ou de l'unité foncière, sauf **dans le secteur UBa** ou ce seuil est fixé à 25 %.
- 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.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

- 10.1.1.** Dans la **zone UB**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.

Cependant, les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, pourront être édifiés au-dessus de cette hauteur.

En cas de construction dont le corps principal présente une toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale autorisée est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

- 10.1.2.** Dans le **secteur UBa**, les hauteurs maximales fixées à l'article précédent (UB 10.1.1.) sont respectivement limitées à 4 mètres **à l'égout du toit ou à l'acrotère** et 9 mètres **au faîtage**, sous réserve que les obligations résultant des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar-Houssen soient respectées.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations, à l'exclusion de celui relatif à un vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, devra être au moins égal au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche de l'opération à réaliser, majoré de 0,30 mètre.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : silo, 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.

Dans le **secteur UBa**, cette hauteur pourra le cas échéant être réduite, afin que les obligations résultant des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar-Houssen soient respectées.

UB II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

II.1. Dispositions générales

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

II.2. Bâtiments

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

Les toitures des constructions principales (1) seront constituées de charpente à deux pans, d'une pente comprise entre 40° et 50°.

Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faitage perpendiculaires.

La pente des toitures des bâtiments accessoires (2) ne pourra être inférieure à 30°.

Cependant, aucune inclinaison de toiture ne sera exigée pour les bâtiments accessoires s'ils sont contigus à une construction principale et que leur emprise totale au sol n'excède pas 40 m² par unité foncière.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées pour toutes les constructions.

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.

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

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

(2) BATIMENT ACCESSOIRE : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,75 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Le long de la RD 4, les clôtures pourront être constituées par un mur plein dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

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

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,50 mètre.

11.4.3. 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.

11.4.4. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

12.2. 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.

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

12.4. Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation,...), il sera exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux

paragraphe précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.

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

- 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 sera exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espaces verts plantés communs dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.
- En outre, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme visées à l'article UB 12, devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.
- 13.3.** Les espaces boisés ainsi que les plantations à réaliser, matérialisés sur le plan de zonage n°3b joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** L'ensemble des plantations à réaliser devra être choisi parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** Le C.O.S. applicable à **la zone UB** est égal à 0,50.
- 14.2.** Le C.O.S. applicable au **secteur UBa** est égal à 0,25.

CHAPITRE III – ZONE UE

Elle comprend les secteurs :

- **UEa**, destiné à des activités tertiaires dans lequel les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont limitées compte tenu des nuisances acoustiques générées par l'aérodrome de Colmar-Houssen.
- **UEb**, réservé à des activités liées au trafic routier.

ARTICLES

UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les activités qui, par leur nature, seraient incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** Les constructions à usage exclusif d'habitation non liées aux activités admises.
- I.3.** La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou les secteurs.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou les secteurs ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- I.6.** En outre, dans **la zone UE**, toutes constructions et installations à l'exception de celles visées aux paragraphes UE 2.1. à UE 2.7.

- 1.7.** En outre, dans **le secteur UEa** :
- 1.7.1.** Les constructions et installations susceptibles d'entraîner l'implantation de population permanente.
- 1.7.2.** Les équipements publics habituellement occupés par des tiers.
- 1.7.3.** Toutes constructions et installations à l'exception de celles visées aux paragraphes UE 2.1. à UE 2.6.
- 1.8.** En outre, dans **le secteur UEb**, toutes constructions et installations à l'exception de celles visées aux paragraphes UE 2.1. à UE 2.5., ainsi qu'au paragraphe UE 2.7.

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

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de UN logement par établissement, à condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ;
 - que leur construction soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activités ;
 - que le logement autorisé soit intégré ou contigu au bâtiment principal d'activités, sauf si les règles de sécurité s'y opposent ;
 - que la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) du logement soit limitée à 25 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 120 m² par logement autorisé.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de l'A 35, de la RN 83 et de la RD 4, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999, dont la liste et le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.
- 2.3.** L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures, dans le respect des dispositions du paragraphe UE 1.1.3., sont soumises à déclaration préalable.

- 2.5.** 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 coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°3b joint au présent dossier.
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.7.** **Dans la zone UE et le secteur UEa**, sont admises, les constructions et installations si elles sont destinées à des activités tertiaires et commerciales.
- 2.8.** **Dans le secteur UEb**, sont admises, les constructions et installations si elles sont destinées à des activités liées au trafic routier.

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

Les voies en impasse devront 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de 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 la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès devront 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).

Les accès donnant sur l'A 35 et sur la RN 83 sont interdits.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Électricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées dans tout cours d'eau ou dans tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées directement dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur la propriété.

UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.2. Le long des Routes Départementales (RD) et de la route de Strasbourg (ex. RN 83), cette distance devra au moins être égale à 25 mètres mesurée à compter de l'axe de cette voie.

- 6.3.** Le long de l'axe routier A 35 / RN 83 cette distance est portée à 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et à 40 mètres pour les autres constructions, mesurée à compter de l'axe de la voie.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE ou des secteurs UEa et UEb

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) devra 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 de la zone UE ou des secteurs UEa et UEb

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) devra 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.** En cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à deux propriétés, les implantations sur limites séparatives seront autorisées, à condition que la hauteur des bâtiments soit identique.

- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant deux propriétés.

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

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

- 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.

UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est limitée à 10 mètres, mesurée par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux, sauf dans le **secteur UEa situé le long de la route de Strasbourg (ex. RN 83)**, au sud de la RD 4, ainsi que dans le **secteur UEb**, où cette hauteur est fixée à 8 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Ces hauteurs pourront le cas échéant être réduites afin que les obligations résultants des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar – Houssen soient respectées.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations, à l'exclusion de celui relatif à un vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, devra être au moins égal au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche de l'opération à réaliser, majoré de 0,30 mètre.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions de toute nature devront être en harmonie avec les bâtiments déjà existants dans la **zone UE**.

Les façades de constructions seront recouvertes pour l'essentiel d'un bardage en bois, et les teintes seront choisies en harmonie avec le site et les constructions existantes dans la **zone UE**.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites pour l'ensemble des constructions.

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

11.2. Dépôts et stockage

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

11.3. Clôtures

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

Les clôtures le long des voies et des limites séparatives devront, sauf cas particuliers liés notamment à des raisons de sécurité, être constituées par des grilles ou grillages de conception simple et d'aspect agréable, surmontant ou non un mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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.

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

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

UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres, notamment les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

En outre, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places.

13.2. Les plantations à réaliser matérialisées sur le plan de zonage n°3b joints au présent dossier, sont classées à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 L'ensemble des plantations visées dans les paragraphes précédents devront être choisies parmi les essences croissant naturellement dans la région (feuillues, fruitières, ...).

UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone UE** et les **secteurs UEa et UEb**.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UE 3 à UE 13.

CHAPITRE IV - ZONE UY

La zone UY est destinée à permettre le stockage du matériel directement lié à l'activité industrielle existante à proximité. En complément de la fonction précédente, l'aménagement d'une zone d'essai des prototypes développés sur le site sera également possible. Enfin cette zone a également vocation à participer au renforcement de la capacité locale de stationnement.

UY : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires aux activités présentées en préambule, et notamment :

Les constructions à usage d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises.

- 1.2.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque d'inondation existant dans la zone.

- 1.3.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage au 1/5000^e, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article UY 2.3.

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

- 2.1.** L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

- 2.2.** Dans les parties de la zone concernées par un PPRI, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions réglementaires introduites par ce document.

- 2.3.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage au 1/5000^e, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant, sont autorisés.

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

Toute création d'accès vers les voies extérieures à la zone est interdite.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

De plus, les eaux des surfaces imperméabilisées, des aires de stationnement et de stockage doivent être évacuées après traitement approprié.

UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement des voies.

UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Les constructions doivent être séparées par une distance au moins égale à 6 mètres.

UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport au niveau de la chaussée, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres,

La disposition précédente s'applique dans le respect des servitudes aéronautiques en vigueur.

UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Aspect des constructions

Les constructions par leurs matériaux et volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement d'ensemble de la zone d'activités.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

La teinte des bâtiments devra s'harmoniser avec les dominantes du paysage (exemple : ocre, brun, gris...). Les teintes claires ou criardes sont interdites.

11.2 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, ne dépassant pas 2 mètres de hauteur y compris le mur bahut n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

11.3 Dépôts et stockage

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

UY 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement créés sera fonction des nouveaux besoins en la matière générés par l'extension de l'activité industrielle implantée à proximité.

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

13.1 La surface des espaces plantés au sol doit être égale à au moins 10 % de la surface du terrain.

13.2. Indépendamment du paragraphe précédent, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

Un soin particulier sera apporté à masquer les véhicules en stationnement et les aires de stockage des déchets par une haie ou un rideau végétal dense.

UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UY1 à UY13.

CHAPITRE IV – ZONE AU

Elle comprend le **secteur AUa** à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

ARTICLES

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. **Dans la zone AU**, les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AU 2.1.
- 1.2. **Dans le secteur AUa**, les constructions, installations et travaux autres que ceux visés aux articles AU 2.1. et AU 2.2.

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

2.1. **Dans la zone AU et le secteur AUa sont admis :**

- 2.1.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, s'il n'y a pas changement d'affectation ou création de logements.
- 2.1.2. La construction de locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments existants, à usage d'habitation, à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol à réaliser, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière.
- 2.1.3. La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage n°3b.

2.2. **Dans le secteur AUa** sont admises, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et à condition que :

- chaque opération porte sur une superficie de terrains au moins égale à 1 ha, ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil ;

- le terrain de l'opération soit contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
- toute opération respecte les "orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier (pièce n°2b).

Dans ces cas, les règles de la zone UB sont applicables.

2.3. L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception du **secteur AUa**.

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

Néant.

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

Néant.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE V - ZONE A

Elle comprend les secteurs :

- **Aa**, protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- **Ab**, qui correspond au vignoble classé en aire A.O.C. ;
- **Ac**, inconstructible compte tenu de l'existence de contraintes (paysagères, écologiques, risque d'inondation...).

ARTICLES

A I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et installations autres que celles visées à l'article A 2.
- I.2.** La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou les secteurs.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou les secteurs ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- I.5.** **Dans le secteur Ac**, toutes constructions, installations et tous travaux incompatibles avec le risque d'inondation.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admis :

- 2.1.1.** Les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.2.** La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage n°3a joint au présent dossier.
- 2.1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :
- l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage 3a joint au présent dossier.
- 2.1.4.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.
- 2.1.5.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'il n'en résulte pas :
- de changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone A ou les secteurs ;
 - de création de nouveaux logements autres que ceux admis aux articles A 2.2.2. et A.2.3., étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une S.H.O.N. totale excédant 180 m².
- 2.1.6.** Les locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou le secteur, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière. Ce seuil ne s'applique pas aux locaux annexes d'une habitation liée à une exploitation agricole.
- 2.1.7.** Les piscines non ouvertes au public, si elles sont étroitement liées à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou le secteur, et à condition qu'elles soient implantées à 8 mètres maximum de ceux-ci.

2.2. Dans la zone A, à l'exception des secteurs, sont par ailleurs admises :

2.2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

Ces constructions devront être implantées à une distance ne pouvant excéder 20 mètres par rapport aux bâtiments existants sur la même propriété, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante.

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 construction soit obligatoirement postérieure à celle des bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements par exploitation agricole, dans ce cas, la distance séparant les deux logements ne pourra excéder 15 mètres ;
- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 35 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, sauf si une réglementation sanitaire impose une distance plus importante ;
- que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ne puisse en aucun cas excéder 180 m² par logement autorisé ;
- que soit justifiée, de la mise en valeur d'une superficie équivalente à la surface Minimum d'Installation (SMI) dans le cas d'une exploitation d'élevage, et d'une superficie équivalente à 2 fois la Surface Minimum d'Installation dans les autres cas.

2.3. Dans le secteur Aa, sont par ailleurs admises, les constructions et installations visées au paragraphe A.2.2. à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existante en activité, et que l'opération ne soit pas située sur des terrains susceptibles d'être inondés par débordement en cas de crue centennale (cf. plan de zonage n° 3a).

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

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.

Le long des 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.

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

4.1. Eau potable

Les dispositions en vigueur relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Les conditions de réalisation de l'assainissement résultent des prescriptions du "zonage d'assainissement collectif et non collectif".

A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.2. Le long des Routes Départementales (RD), cette distance devra au moins être égale à 25 mètres mesurée à compter de l'axe de la voie.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette distance est portée à 20 mètres le long des espaces boisés classés à conserver des zones naturelles et forestières dites "zones N", matérialisés sur le plan de zonage n°3a joint au présent dossier.

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

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.

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.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

Sauf nécessités techniques, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 10 mètres mesurée par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux, sauf pour les constructions et installations visées aux articles A 2.1.6. et A 2.1.7. pour lesquelles la hauteur est limitée à 4 mètres.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations, à l'exclusion de celui relatif à un vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, devra être au moins égal au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche de l'opération à réaliser, majoré de 0,30 mètre.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : silo, 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.

Dans le **secteur Ab**, cette hauteur pourra le cas échéant être réduite, afin que les obligations résultant des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar-Houssen soient respectées.

A II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

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

11.3. Dépôts et stockage

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

11.4. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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.

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

- 13.1.** Les espaces boisés matérialisés sur le plan de zonage n°3a joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la **zone A et l'ensemble des secteurs.**

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

CHAPITRE VI – ZONE N

Elle comprend les secteurs :

- **Na**, correspond au secteur graviérable ;
- **Nb**, destiné à être aménagé en zone de loisirs sans bâti à vocation paysagère ;
- **Nc**, réservé à des équipements de sports et de loisirs et à des constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLES

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article N 2.
- I.2. Les constructions et installations de toute nature ainsi que les plantations d'arbres sur une bande de terrains de 4 mètres recouvrant la canalisation de transport de gaz reportée au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier.
- I.3. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage...), sauf ceux directement liés aux activités admises dans la zone ou les secteurs.
- I.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans **le secteur Na**.
- I.5. La création et l'aménagement d'étangs, sauf dans **les secteurs Nb et Nc**.
- I.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou les secteurs ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- I.7. Sur les terrains susceptibles d'être inondés par débordement en cas de crue centennale, toutes constructions, installations et tous travaux incompatibles avec le risque d'inondation.

N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admis :

2.1.1. La réalisation des opérations figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage 3a joint au présent dossier.

2.1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation :

- l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°3a joint au présent dossier.

2.1.3. Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

2.1.4. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'il n'en résulte pas :

- de changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone N ou les secteurs ;
- de création de nouveaux logements étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une S.H.O.N. totale excédant 120 m².

2.1.5. Les locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou les secteurs, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation et que leur emprise totale au sol, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 30 m² par unité foncière.

2.1.6. Les piscines non ouvertes au public, si elles sont étroitement liées à des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone ou les secteurs, et à condition qu'elles soient implantées à 8 mètres maximum de ceux-ci.

2.2. Dans la zone N, sont en outre admis :

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, ainsi que les installations d'intérêt collectif destinées à sa mise en valeur récréative ;
- sur le domaine ferroviaire, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

- 2.3.** Dans le secteur **Na**, sont en outre admis, les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation du gravier.
- 2.4.** Dans le secteur **Nb**, sont en outre admis, les aménagements liés et nécessaires à la réalisation d'une zone de loisirs sans bâti à vocation paysagère.
- 2.5.** Dans le secteur **Nc**, sont en outre admis, les équipements de sports et de loisirs ainsi que les constructions et installations d'intérêt collectif.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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.

Le long des 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.

Les accès donnant sur l'A35 et sur la RN 83 sont interdits.

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

4.1. Eau potable

Les dispositions en vigueur relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Les conditions de réalisation de l'assainissement résultent des prescriptions du "zonage d'assainissement collectif et non collectif".

Dans les périmètres de protection des eaux potables (servitude AS.I) reportés au plan des servitudes d'utilité publique joint au présent dossier, les obligations résultant de cette servitude devront être respectées.

N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

6.2. Le long des Routes Départementales (RD), la distance minimale d'implantation est portée à 25 mètres mesurée à partir de l'axe de la voie.

6.3. Le long de l'axe routier A 35 / RN 83, la distance minimale d'implantation pour les constructions à usage d'habitation est fixée à 50 mètres et à 40 mètres pour les autres constructions, mesurée à compter de l'axe de la voie.

6.4. Les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement des services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

N 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 devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2.** Les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

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

- 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.
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.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum des constructions

Sauf nécessités techniques, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, mesurée par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux, ne pourra excéder 10 mètres.

Cette hauteur pourra le cas échéant être réduite, afin que les obligations résultants des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar-Houssen soient respectées.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations, à l'exclusion de celui relatif à un vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, devra être au moins égal au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche de l'opération à réaliser, majoré de 0,30 mètre.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : silo, 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.

Cette hauteur pourra le cas échéant être réduite, afin que les obligations résultant des servitudes d'utilité publique liées à la présence de l'aérodrome de Colmar-Houssen soient respectées.

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

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. 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 constructions et installations de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature.

Dans la zone N et les secteurs Nb et Nc, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier.

11.3. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant sa nature ou son aspect extérieur, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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.

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

- 13.1.** Les espaces boisés matérialisés sur le plan de zonage n°3a joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour **la zone N et l'ensemble des secteurs.**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N 3 à N 13.

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME 49

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 51

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- -logements :
 - chambres individuelles : 1 pl/chambre
 - autres logements : 2 pl/logement
- -maisons individuelles : 2 pl (une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage)
- -foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- -commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- -centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- -marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- -bureaux : 60 % S.H.O.N.
- -ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- -cliniques : 60 % S.H.O.N.
- -hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- -hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- -salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- -salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- -cultes : 1 pl/15 personnes
- -stades : entraînement : 10 % emprise
 - spectacles : 1 pl/10 personnes
- -piscines, patinoires : 100 % emprise
- - enseignement :
 - primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 - secondaire, supérieur : 1 pl/7élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme
² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

