P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REÇULE:

1 7 JUIL. 2007

A LA SOUS-PRÉFECTURE DE SAVERNE **REVISION** 

# **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du

28 Février 2007

A Ottersthal, le 1 2 JUIL. 2007 Constant BOSSER, Maire

**COMMUNE DE** 

OTTERSTHAT

# RÈGLEMENT

Direction Départementale de l'Équipement du Bas-Rhin Service urbanisme & Aménagement

> Valéria SAMYN - Architecte DPLG - urbaniste SFU-UPQU

> > ÉCOLOR

Ingénierie de l'environnement

#### TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<u>Article 1</u>	Champ	d'application	territorial	du	plan
------------------	-------	---------------	-------------	----	------

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

Article 3 Division du territoire en zones

Article 4 Définitions

### TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### TITRE

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'OTTERSTHAL du Département du Bas-Rhin.

# Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles édictées dans le présent règlement se rajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'occupation du sol définies par les articles R 111 -1 à R 111 -26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R111. -2, R111 -3-2, R 111 -4, , R 111.14-2, R111-15 et R 111-21 qui sont des règles d'ordre public.

## Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles.

Les zones urbaines Font l'objet du titre II du présent règlement et comportent :

· La zone urbaine U où s'appliquent les dispositions du chapitre I - Titre II

Les zones à urbaniser Font l'objet du titre III du présent règlement et comportent :

- · La zone urbaine IAU où s'appliquent les dispositions du chapitre I -Titre III
- · La zone urbaine IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre II -Titre III

Les zones naturelles Font l'objet du titre IV du présent règlement et comportent :

- · La zone agricole A, où s'appliquent les dispositions du chap. I Titre IV
- · La zone naturelle à protéger N, où s'appliquent les dispositions du chap. II Titre IV

### Article 4 Définitions

Schlupf: Espace situé entre 2 bâtiments au niveau des limites latérales et dont la largeur est variable.

#### TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

La zone U est une zone déjà urbanisée, qui correspond au centre du village le plus ancien pour son secteur Ua, avec une urbanisation très dense sur un parcellaire de petites dimensions, et connaissant une évolution lente mais continuelle et l'urbanisation récente Ub sous forme de lotissements ou d'urbanisation le long des voies.

### Elle comporte en outre :

- un secteur Ul réservé aux équipements publics et de loisirs.
- un secteur Uc réservé aux immeubles de logements collectifs.

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

## Article 1U Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans le secteur Ua :

#### sont interdits:

· La démolition de bâtiments sans autorisation préalable

#### Dans toute la zone :

Sont interdits

### ♦ En ce qui concerne les lotissements :

· Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle .

## ♦ En ce qui concerne les établissements et activités agricoles :

 La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles sauf les extensions et modifications des activités agricoles existantes.

#### ♦ En ce qui concerne les activités industrielles

· La réalisation de bâtiments industriels .sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2U

#### ♦ En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- · Les parcs d'attractions,
- · Les garages collectifs de caravanes,
- · Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise.
- · Le stationnement de + de 3 mois des caravanes isolées.

#### ♦ En ce qui concerne les occupations diverses :

- · Les carrières,
- · Les étangs.

#### ♦ En ce qui concerne les terrains de camping et de caravaning :

- · Les terrains de camping et de stationnement de caravanes aménagés pour accueillir plus de 6 abris et de 20 campeurs,
- · Les parcs résidentiels de loisirs.

# <u>Article 2 U</u> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone sont admises :

- Les activités qui ne présentent pas des risques de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage.
- Les extensions et les aménagements des activités agricoles existantes qui ne présentent pas des risques de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### Article 3U Accès et voirie

#### a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de service d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Les accès sont établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité.

#### b) Voirie

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4,5 mètres

Dans le cas où les voies en impasse dépassent 50 mètres de longueur , leur partie terminale devra être aménagée afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4U: Desserte par les réseaux

#### a) Alimentation en eau potable :

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

#### b) Assainissement - eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

## c) Assainissement - eaux pluviales :

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières.

Sont exclus de cette règle les bâtiments annexes détachés des bâtiments principaux et de surface inférieure à  $20~\text{m}^2$ 

### d) Téléphone, électricité, réseaux câblés :

Lorsque le réseau public est enterré, tous les branchements privés nouveaux doivent être enterrés.

## Article 5U Caractéristiques des terrains

# <u>Article 6U</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## Dans toute la zone :

## -par rapport aux voies et places publiques-

Les constructions doivent être implantées sur la ligne de construction des bâtiments principaux existants.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments ou être implanté entre ces deux limites.

Dans le cas où il n'existerait pas de constructions limitrophes, les bâtiments principaux doivent être implantés:

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer dans le secteur Ua
- à 4 ml minimum des voies dans le reste de la zone U

### Dans le secteur Ua :

Dans le cas où le terrain serait situé à l'angle de 2 voies, l'alignement devra être respecté au moins par rapport à l'une des deux voies.

#### Dans le secteur UI:

Les constructions seront implantées à 15,00 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 115.

Les règles énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli.
- Aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux publics, qui seront implantés avec un recul de 1,5 mètres maximum des voies et, ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone
- À la reconstruction à l'identique d'anciens bâtiments détruits par un sinistre dans les deux ans qui suivent la date du sinistre et dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus.

#### Dans toute la zone :

Toutes constructions et occupations des sols seront implantées :

- à plus de 10 mètres des fossés et ruisseaux
- à plus de 75 mètres des pipe lines pour les ERP
- à plus de 10 mètres du gazoduc

# <u>Article 7U</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

# <u>Dans toute la zone pour toute O.U.S.</u>, exclus les bâtiments d'activité industrielle et artisanale

#### a) Implantation en limites latérales

À moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite parcellaire, il doit se trouver à une distance horizontale, mesurée perpendiculairement à la façade de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée du bâtiment (L > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### b) Implantation en fond de parcelle

La distance horizontale mesurée perpendiculairement à la façade de tout point du bâtiment à tout

point de la limite séparative du fond terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée du bâtiment (L > H/2).

Cette règle ne s'applique pas :

- À l'implantation d'un bâtiment qui vient s'accoler à un bâtiment existant : dans ce cas, l'implantation sur la limite séparative de fond de parcelle est autorisée à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur totale sur la limite, que la longueur de la façade du bâtiment située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres, et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°.
- À l'implantation d'un bâtiment annexe, qui peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur totale sur la limite, que la longueur de la façade du bâtiment située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres, et que la pente de la toiture soit inférieure à 45°.

#### c) Implantation par rapport aux espaces boisés

Tout bâtiment sera implanté à plus de 30 mètres des espaces boisés soumis ou non au régime forestier.

## Les règles a) b) et c) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- · Aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- · A la reconstruction à l'identique d'anciens bâtiments détruits par sinistre dans les 2 ans qui suivent et dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus
- Aux installations techniques spécifiques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la voirie et des réseaux, elles seront implantées avec un recul d'au moins 0,60 m des limites séparatives et ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## Pour les bâtiments d'activité industrielle et artisanale

a) Implantation en limites latérales et de fond de terrain

Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres au moins des limites

#### Dans le secteur Ua.

Sous réserve de respecter le caractère architectural traditionnel des lieux avoisinants, les bâtiments peuvent être implantés en léger recul (maximum 0,60 mètre) par rapport à une limite séparative latérale en vue de la création d'un "Schlupf". Dans ce cas, ils ne sont pas soumis aux règles de prospect définies au paragraphe ci-après.

# <u>Article 8U</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Non réglementé -

## <u>Article 9U</u> Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi dans laquelle aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée

#### Article 100 Hauteur des constructions

#### a) Dispositions générales concernant les constructions :

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- · Paratonnerres.
- · Souches de cheminées,

- · Balustrades,
- · Paraboles
- Ouvrages techniques linéaires

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe "Dispositions Particulières" ci-dessous, est limitée comme suit :

· La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres et en nombre de niveaux .

En cas de terrain en pente de plus de 5 %, le terrain naturel est à remplacer par le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction. Cette hauteur maximale est fixée à

- 7 (sept) ml et R+ 2 ,dont 2° mansardé en Ua
- 7 (sept) ml et R+ 1 dont 1er comble mansardé en Ub
- 7 (sept) ml R+3 dont 3° comble mansardé en Uc
- non réglementé en Ul

Dans le secteur Ua un 3° niveau peut être aménagé dans les combles perdus

## b) Dispositions particulières concernant les constructions

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur ci dessus

<u>Dans toute la zone</u>, les transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## Article 11U Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales, notamment doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les paraboles d'un même immeuble seront groupées, elles seront en toiture et peintes dans le même fond contre lequel elles seront installées, elles ne dépasseront pas la ligne de faîtage

#### a) Toitures:

Les toitures seront à 2 pans ou à 4 pans principaux ou avec croupe et elles auront des pentes comprises entre 30° et 52°, hormis pour les vérandas, auvents, préaux et patios.

Les toitures terrasses sont admises pour une surface représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal de la propriété.

Les toitures seront de teinte rouge ou nuagé rouge ou brun.

La teinte noire ou grise est autorisée pour les bâtiments publics uniquement (églises, salle polyvalente, Mairie, École).

Les couvertures en bac-acier sont interdites.

### b) Clôtures :

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de 2 ou plusieurs voies.

## Article 12U Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées

par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 25 m2 minimum

À cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

Logements individuels ou collectifs:

2 places de stationnement par logement

Pour 4 couverts de restaurant

1 place

Pour un emploi pour activités artisanalement industrielle : 1 place

Autres constructions:

1 place par 100 m2 de SHON.

#### Article 13U Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction et visibles depuis la voie publique doivent être aménagés.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'un arbre à haute tige minimum par 100 m2 de surface

# Section III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

#### Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) Article 14U

Le COS est limité à:

1

en Ua

0,5

en Ub et Uc

pas de COS

en Ul

#### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

<u>La zone IAU est une zone à urbaniser</u> peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone IAU est constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement .

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

# Article 1 I AU Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone IAU sont interdits :

#### ♦ En ce qui concerne les constructions

- Les bâtiments qui n'entrent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement ou tranche d'opération, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics,
- Les bâtiments agricoles,

#### En ce qui concerne les lotissements

Les lotissements à usage industriel ou artisanal;

## ♦ En ce qui concerne les établissements et activités industrielles et les occupations diverses

 Les établissements et activités industrielles et toute occupation ou utilisation du sol - en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toute nature - qui engendrent des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage;

## ♦ En ce qui concerne les installations et travaux divers

- Les parcs d'attractions,
- · Les garages collectifs de caravanes à l'aire libre
- · Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée .

### En ce qui concerne les occupations diverses

- · Les carrières,
- · Les étangs.

## En ce qui concerne les terrains de camping et de caravaning

- · Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- · Les parcs résidentiels de loisirs,
- · Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois.

# Article 2 IAU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone IAU est constructible dans le cadre de la mise en œuvre préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues dans des projets de lotissements, ZAC, AFU ou de permis groupé

Pour être autorisées les opérations d'aménagement ou de construction doivent répondre aux conditions suivantes :

### ♦ Chaque opération doit porter sur :

 Sur une surface minimale de 10 .000 m2 (néanmoins peuvent être urbanisés des délaissés de zone dont la superficie est inférieure à 1 ha, lorsque ces délaissés sont équipés par une opération antérieure.)

La réalisation du projet ne doit pas compromettre un aménagement cohérent de la zone : dimensionnement des réseaux en fonction d'un projet portant sur l'ensemble de la zone, organisation des dessertes cohérentes à l'échelle du projet et de la zone.

La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés par exception en IAU :

- Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci dans les chemins existants et projetés ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux,
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé
- Les commerces et services ainsi que les activités artisanales, de surface maximum hors œuvre nette de 300 m2, qui n' engendrent pas des nuisances ou des risques les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ou la sécurité du voisinage et qui sont inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## Article 3 I AU Accès et voirie

#### a) accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de service d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 3 mètres minimum donnant sur la voie publique .

Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type de construction à desservir .

Le long de la rue de Monswiller, ces accès sont établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité.

#### b) Voirie

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres .

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 50 ml.

## Article 4 IAU Desserte par les réseaux

### a) Alimentation en eau potable :

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

#### b) Assainissement : eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en respectant ses caractéristiques. Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

## c) Assainissement - eaux pluviales :

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières.

Sont exclus de cette règle les bâtiments annexes détachés des bâtiments principaux et de surface inférieure à 20~m2.

Le réseau réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être raccordé au réseau public général.

## d) Téléphone, électricité, réseaux câblés :

Lorsque le réseau public est enterré, tous les branchements privés nouveaux doivent être enterrés.

## Article 5 IAU Caractéristiques des terrains

Non réglementé

# <u>Article 6 IAU</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de règles particulières prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement, tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- · 5 mètres au moins de l'emprise des voies et places publiques et privées
- · 10 mètres au moins des berges du fossé, ou tout autre cours d'eau

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

 Aux installations techniques spécifiques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la voirie et des réseaux, elles seront implantées avec une distance comprise entre 0 et 1,5 mètres et, ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone

# <u>Article 7 IAU</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

# Dans toute la zone pour toute O.U.S. , exclus les bâtiments d'activité industrielle et artisanale :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement à la façade de tout point du bâtiment, à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée du bâtiment ( L=H/2), sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

l'implantation sur la limite séparative latérale est autorisée pour les unités foncières qui ont une façade sur la rue de Monswiller

L'implantation est dans tous les cas interdite en limite séparative de fond de terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

 Aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux publics, qui seront implantées avec un recul d'au moins 0,60 m des limites séparatives et ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## Pour les bâtiments d'activité industrielle et artisanale

<u>a) Implantation en limites latérales et de fond de terrain</u> Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres au moins des limites

# Article 8 IAU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

## Article 9 IAU Emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 IAU Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Paratonnerres.
- Souches de cheminées,
- Balustrades
- Paraboles
- Ouvrages techniques linéaires

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone, est limitée comme suit :

- · La hauteur maximale d'une construction est exprimée en nombre de niveaux et en mètres. Cette hauteur maximale est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction , elle est limitée à
  - -R+1+ combles aménageables
  - 6 mètres maximum à la gouttière par rapport au niveau moyen d'assiette du terrain naturel.

Les paraboles seront implantées de façon à ne pas dépasser le point le plus haut de la toiture

# Article 11 IAU Aspect extérieur des constructions

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales. Les paraboles d'un même immeuble seront groupées, elles seront en toiture et peintes dans le même fond contre lequel elles seront installées.

#### a) Toitures :

Les toitures seront en pente minimum de 30°.

Les toitures terrasses sont admises pour une surface représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal de la propriété.

#### b) Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,40 mètres .

Les murs maçonnés ne pourront excéder une hauteur de 40 cm.

Les clôtures sur voisins seront constituées de haies vives ou de dispositifs à claire voie de hauteur maximale 2.00 mètres.

#### c) remblais

Les propriétés seront reliées entre elles sans rupture brutale de niveau.

### Article 12 IAU Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 25,00 m2.

À cet effet, les occupations suivantes comportent au minimum :

#### · Constructions à usage d'habitation :

Logements individuels ou collectifs : au moins 1 place de stationnement par logement à l'intérieur de la propriété et une place directement accessible du domaine public, dont la pente ne devra pas excéder les 10°.

#### Autres constructions :

Pour 4 couverts de restaurant

1 place

Pour un emplois pour activités artisanales ou industrielles : 1 place

Autres constructions:

1 place par 100 m2 de SHON

# Article 13 IAU Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés.

Au moins 40 % de la surface des terrains sera aménagée en espaces verts .

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige. (1 arbre par 100 m2 de surface aménagée)

Il sera planté 1 arbre tige minimum par terrain privé.

La ripisylve existante le long de l'actuel fossé pourra être conservée.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article 14 IAU Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. sera fixé à 0,5

# CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

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

# Article 1 II AU Occupations et utilisations du sol interdites

La zone IIAU est une zone destinée à l'urbanisation à long terme. Sont interdites dans la zone :

· Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 IIAU ci-dessus.

## Article 2 II AU Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone, seules sont admises les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux.

Les autres constructions ne sont possibles que dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté dotée d'un plan d'aménagement de zone et prévoyant la réalisation des équipements publics nécessaires, ou après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme ouvrant cette zone à l'urbanisation en la dotant d'un règlement de construction et précisant le cas échéant les conditions d'un aménagement cohérent de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 IIAU Accès et voirie

Sans objet.

<u>Article 4 IIAU</u> Desserte par les réseaux

Non réglementé

<u>Article 5 IIAU</u> Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Non réglementé

Article 7 IIAU Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 IIAU Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IIAU Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 IIAU Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 IIAU Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14IINA Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

#### TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les exploitations agricoles n'y sont pas autorisées .

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

## Article 1A Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2A

# <u>Article 2 A</u> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Dans toute la zone

Sont admis sous réserve qu'elles respectent les conditions d'implantation par rapport à l'ouvrage relatif au transport de gaz (gazoduc) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- · la réalisation d'abris pour animaux de surface maximum 100 m2 et ouverts sur un côté minimum,
- · les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux , notamment la réalisation de digues de rétention des eaux du Michelbach,
- · la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### Article 3A Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par un accès de 3 mètres minimum donnant sur la voie publique .

Un accès plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité et selon le type de construction à desservir.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

## Article 4A - Desserte par les réseaux

### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être alimentée, soit par un branchement au réseau public, soit, à défaut de réseau public, par captage, forage ou puit particulier et conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le branchement sur réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé, avec l'obligation de déconnecter l'alimentation individuelle.

#### Assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées .

À défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un système non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement sur réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

#### <u>Assainissement : eaux pluviales</u>

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux liés à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## Article 5A Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 6A Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants pourront être autorisés pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles cidessous :

- · Quinze mètres de l'axe des routes départementales,
- · Quatre mètres de l'emprise des autres voies,
- · Dix mètres des berges de cours d'eau ;
- Plus de dix mètres du gazoduc

Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux, pourront être implantées avec une distance comprise entre 0 et 1,5 mètres et ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

# Article 7A Implantation par rapport aux limites séparatives.

La distance horizontale mesurée perpendiculairement à la façade de tout point du bâtiment, à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée du bâtiment (L>=H/2), sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les extensions des bâtiments devront se faire en continuité des bâtiments et installations existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

 Aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux publics, qui seront implantées avec un recul d'au moins 0,60 m des limites séparatives et ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

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

Non réglementé

## Article 9A Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi dans la quelle aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée

## Article 10A Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

Ouvrages techniques linéaires

La hauteur de toute construction nouvelle et de toute surélévation de bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone, est limitée comme suit :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, elle ne doit pas excéder :
  - Sept (7) mètres hors tout

## <u>Article 11A</u> Aspect extérieur

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales. Les abris pour animaux auront au maximum un coté fermé et seront en structure bois et habillage de la parois en bois .

### Article 12A Stationnement

Sans objet

# Article 13A Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article 14A Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Définition de la zone

La zone N est une zone naturelle d'espaces sensibles à protéger soit :

- $\cdot$  En raison de la qualité des sites milieux naturels et paysages =  $secteur\ N$
- · En raison de l'intérêt des paysages au point de vue historique, et d'exploitation forestière = secteur Nf
- En raison de son intérêt au point de vue esthétique et écologique Le secteur Na du saut du Prince Charles dans le quel est autorisé l'aménagement et extension de restaurant
- · En raison de la présence de jardins potagers à protéger = secteur Nj
- · En raison de la présence du parking du jardin botanique = secteur Nb

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

## Article 1N Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toute la zone les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2N.

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

Dans toute la zone sont admis, sous réserve qu'elles respectent les conditions d'implantation par rapport aux ouvrages relatifs au transport de gaz(gazoduc) et d'hydrocarbures(pipeline) , les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Dans toute la zone sauf en Ni

- $\cdot$  Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que installations nécessaires à l'exploitation des réseaux
- · les ruchers,
- · la reconstruction après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

#### Dans les secteurs Na-Nf

- · L'aménagement et la transformation des bâtiments existants, sans changement de destination et dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation du P.L.U..
- · l'aménagement des voies existantes ainsi que l'aménagement et l'adaptation des lignes électriques.
- · Toute modification de l'état ou l'aspect des lieux et tous travaux en site inscrit du Col de Saverne devra faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet.

#### Dans les secteurs Na

· Les aires de stationnement des véhicules liées aux constructions autorisées.

#### Dans le secteur Nf

· Les équipements légers de pic nic (tables, bancs, tableaux d'orientation).

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

## Article 3N Accès et voirie

#### Dans toute la zone

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique. Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

#### Dans le secteur Na

Les conditions d'accès à la RN4 seront soumises à une autorisation préalable des services gestionnaires.

## Article 4N Desserte par les réseaux

#### Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être alimentée par un branchement au réseau public .

#### Assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées

À défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un système non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement sur réseau public devient obligatoire dès que ce dernier est réalisé.

#### Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux liés à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## Article 5N Caractéristiques des terrains

#### Secteur Na

Dans le cas ou l'assainissement non collectif est autorisé, la surface minimum du terrain à construire sera de 1000 m2

# Article 6N Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

- · Trente cinq mètres de l'axe des routes Nationales pour les nouvelles constructions
- Ne dépassant pas l'implantation des constructions existantes par rapport à la R.N. 4, à la date d'approbation du PLU pour toutes modification ou extension
- · Quinze mètres de l'axe des routes départementales,
- · Quatre mètres de l'emprise des autres voies,,
- dix mètres des berges des fossés et des cours d'eau;
- 10 mètres du gazoduc
- 15 mètres du pipeline

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles;
- Aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voirie et des réseaux publics elles seront implantées avec une distance comprise entre 0 et 1,5 mètres et, ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

# Article 7N Implantation par rapport aux limites séparatives.

Tous les points d'une construction ou installation doivent être situés à plus de :

5 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

 Aux installations techniques spécifiques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la voirie et des réseaux, elles seront implantées avec un recul d'au moins 0,60 m des limites séparatives et ce, dans la mesure où elles ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

# Article 8N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

## Article 9N Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf lors qu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi dans la quelle aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée

## Article 10N Hauteur des constructions

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Paratonnerres,
- Souches de cheminées,
- · Balustrades,
- Paraboles
- Ouvrages techniques linéaires

La hauteur des extensions ou modifications de bâtiments ou installations , autorisée par le présent règlement de zone , ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes dans la zone N à la date d'approbation du P.L.U.

 La hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, elle ne doit pas excéder la hauteur maximum existante à la date d'approbation du P.L.U.

## Article 11N Aspect extérieur

### Dans toute la zone

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

### Dans le secteur Na :

Les clôtures seront constituées uniquement de haies vives et de dispositifs à claire voie de hauteur maximale 2,00 mètres

Un muret bahut de 40 cm maximum peut être autorisé

### Article 12N Stationnement

#### Dans le secteur Na

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 25 m2:

En Na il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 4 couverts de restaurant
- 2 place de stationnement pour le logement de fonction
- 2 places de stationnement par chambre d'hôtel

# Article 13N Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### Dans le secteur Na :

- Les abords des bâtiments seront plantés de haies vives et arbres tiges d'essences locales de façon à masquer la volumétrie trop importante ceci sans masquer l'accessibilité et la visibilité des aires de stationnement par rapport à la RN 4.
- Les vues panoramiques sur le village et la plaines doivent être maintenues ouvertes.

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

# Article 14 N Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

