

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE:

REICHSHOFFEN

RÈGLEMENT

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
PLU DE REICHSHOFFEN
APPROBATION**

Vu pour être annexé à
la délibération du 07 SEP. 2010



A REICHSHOFFEN
LE 07 SEP. 2010
LE MAIRE

Hubert WALTER

 **CONSEIL GÉNÉRAL
Bas-Rhin**

Ville de REICHSHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée N° I

3.b. Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
du 11 Juillet 2006**

**Modification N°1 du PLU approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 09 décembre 2009**

**Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée par
délibération du Conseil Municipal du 07 septembre 2010**

Septembre 2010

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA	5
CHAPITRE II – ZONE UB.....	14
CHAPITRE III – ZONE UC	25
CHAPITRE IV – ZONE UD.....	35
CHAPITRE V – ZONE UE	44
CHAPITRE VI– ZONE UX.....	50
CHAPITRE VII – ZONE AU	60
CHAPITRE VIII – ZONE A	70
CHAPITRE IX – ZONE N	77
ANNEXES	85
ANNEXE 1 : REGLES GENERALES D'URBANISME.....	85
ANNEXE 2 : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	87
ANNEXE 3 : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	87
ANNEXE 4 : DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	88
ANNEXE 5 : ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A.....	89

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Il est rappelé que le présent règlement s'applique au territoire de la commune de REICHSHOFFEN et de sa commune associée NEHWILLER tel que délimité sur le plan de zonage.
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
 - 2.1. Les règles modifiées et approuvées par délibération municipale du 09/12/2009 de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.L.U. de Reichshoffen, approuvé par délibération municipale du 11/07/2006.

S'y ajoutent les articles L. 111-1-4, 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.
 - 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- 3.1. La zone urbaine comprend :
 - a) une zone UA, comprenant un secteur UAz et correspondant respectivement aux zones A et B de la ZPPAUP ;
 - b) une zone UB ; comprenant un secteur de zone UBs
 - c) une zone UC, comprenant un secteur UCa et UCt ;
 - d) une zone UD, comprenant un secteur UDa ;
 - e) une zone UE ;
 - f) une zone UX comprenant des secteurs UXa et UXc.
- 3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend des secteurs et sous-secteurs 1AUa, 1AUd, 1AUe, 1AU_s, 1AUt1, 1AUt2, 1AUx, 2AUa, 2AUd, 2AUe, 2AUx.
- 3.3. La zone agricole (A) comprend des secteurs Aa.
- 3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend des secteurs Ne, Nf, Nj, Ni, Nr et Nv.

4. 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".

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

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

CHAPITRE I – ZONE UA

La zone UA est une zone équipée qui correspond au centre historique de Reichshoffen. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu. Cette zone correspond à la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

Elle comprend un secteur UAz qui correspond à la zone B de la Z.P.P.A.U.P.

Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements industriels comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintien ou un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les éoliennes à pales et antennes relais ;
 - les remblais.
- 1.5.** Les carrières et les étangs.
- 1.6.** Constructions en dehors des zones constructibles délimitées au plan de détail de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.
- 1.7.** La reconstruction de bâtiments existants en dehors des zones constructibles de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.
- 1.8.** Les constructions et installations liées aux activités existantes de type habitat dans les zones à spécificité de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

1.9. En secteur UAz :

- Toute nouvelle construction ;
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant.

1.10. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de zonage :

- la construction de sous-sol ;
- l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.

1.11. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de zonage, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.

2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement compatible avec la valeur esthétique, historique ou écologique des lieux en zone constructible de la zone A de la Z.P.P.A.U.P.

2.3. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UA 5 à UA 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes et les normes d'habitabilité.

2.4. Dans les zones à spécificités mentionnées dans la zone A de la Z.P.P.A.U.P., seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités existantes et les équipements publics à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.5. En secteur UAz :

- Les extensions de bâtiments, limitées à 25 % maximum de la surface initiale au sol et exclusivement pour la création de logements ou d'activités tertiaires. Cet agrandissement n'est autorisé qu'une fois avec comme base de calcul, l'emprise existante du bâtiment au moment de l'approbation de la Z.P.P.A.U.P. Cette extension de 25 % n'est accordée que si le reste de l'édifice à agrandir se conforme aux règles générales de la zone A de la Z.P.P.A.U.P. ;
- Les réseaux d'utilité publique et d'intérêt général s'ils sont enterrés ;
- Le mobilier urbain lié aux activités récréatives et de découverte ;
- Les constructions ou extensions liées au cimetière et à ses activités funéraires ou cinéraires.

- 2.6.** Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.7.** Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées et par les chemins d'accès

Les voies publiques ou privées nouvelles et les chemins d'accès desservant au minimum 200m² de SHON doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et/ou de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En aucun cas, leur largeur de plate-forme ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'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 pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

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

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réglementée par l'article 6 de la Z.P.P.A.U.P.

Pour les constructions et installations non réglementées par l'article 6 de la Z.P.P.A.U.P., l'implantation des constructions se fait soit à l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de ces derniers

En secteur UAz, l'implantation des constructions se fait soit à l'alignement des bâtiments existants, soit en retrait de ces derniers.

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

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

7.2. En **UAz**, l'implantation des constructions peut se faire à **0,80** mètre de la limite séparative. Sinon, la distance comptée horizontalement au nu du mur d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée en cas d'adossement à un bâtiment préexistant sur la propriété voisine si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas de plus de 50% la longueur du bâtiment préexistant.

7.3 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des deux alinéas précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de construction est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

En secteur UAz, la hauteur d'une extension de bâtiment se limite à la hauteur du bâtiment existant.

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

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

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

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

Toutefois, la création de logements supplémentaires dans un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des aires de stationnement supplémentaires dans la mesure où cette création :

- n'entraîne pas une création de SHON supplémentaire supérieure à 25% de la SHON initiale,
ET
- n'entraîne pas la création de plus d'un logement supplémentaire.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 3 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements d'activités, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les sols des cours et les plantations sont réglementées par la Z.P.P.A.U.P.

Les espaces libres devront être obligatoirement plantés pour toute opération de logements collectifs.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – ZONE UB

La zone UB est une zone équipée qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

La zone urbaine UB comporte un secteur de zone UBs réservé à l'action sociale et / ou seniors.

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
 - 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintien un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
 - 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes à pales et les antennes relais ;
 - les lotissements industriels ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce ;
 - les remblais.
- Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable
- 1.5. Les carrières et les étangs.
 - 1.6. La démolition de tout ou partie des constructions principales en l'absence de permis de démolir, à l'exception des dépendances qui sont exemptées de permis de démolir.

- 1.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles, artisanaux et commerciaux existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.
- 2.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UB 5 à UB 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
- 2.3. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.4. Dans le secteur de zone UBs, les constructions liées à l'action sociale et / ou seniors, ainsi que les activités et / ou les services liés à la vocation de ce secteur de zone.

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

- 3.1. **Desserte par les voies publiques ou privées et par les chemins d'accès**

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

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Toutefois, une largeur de plate-forme de 5 mètres est considérée comme suffisante pour une voie privée qui dessert 200m² de SHON maximum et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 mètres et/ou desservir plus de 1800m² de SHON. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'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 pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

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

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions sur rue devront être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. L'implantation de postes de transformation électrique ou toute autre installation nécessaire à l'exploitation d'énergie, de faible emprise au sol à un mètre des voies.
- 6.2.** Pour les voies privées, le recul des constructions par rapport à la limite de l'emprise de la voie sera de 1 mètre minimum.
- 6.3.** Dans tous les cas, le recul ne pourra pas excéder 6 mètres de l'alignement de la voie. Les saillies de faibles emprises (balcons, escaliers, auvents...) sont exemptées de cette règle.
- 6.4.** Les règles 6.1. à 6.3. ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.
- 6.5.** La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres. Ce recul est ramené à 6 mètres pour les bâtiments annexes.
- 6.6.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.
- 6.7.** La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport l'emprise ferroviaire est de 15 mètres.

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

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se faire à 0,80 mètre de la limite séparative. Sinon, la distance comptée horizontalement au nu du mur d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être implantées sur la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur sur limite n'excède pas 6 mètres,
- la hauteur sur limite n'excède pas 2,8 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de toiture avec gouttière en chéneau, la pente de toiture ne dépasse pas 45°.
- le mur sur limite ne comporte aucune ouverture. En cas de toiture-terrasse, cette terrasse est inaccessible.

L'implantation sur limite séparative est également autorisée en cas d'adossement à un bâtiment principal sur le fond voisin préexistant si la longueur de façade du nouveau bâtiment ne dépasse pas la longueur du bâtiment préexistant.

- 7.3.** Pour les immeubles d'habitat collectif d'une surface supérieure à 200m² de SHON, la distance comptée horizontalement au nu du mur 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. La formulation mathématique correspondante dans ce cas est :

$D=H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur de zone UBs, la distance minimale est de 4 mètres.

- 7.4.** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1. à 7.3. précédents, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux d'aménagement ou de transformation, ainsi que pour l'extension de 25% maximum des bâtiments dans la limite de 4 mètres.
- 7.5.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes, garages, et aux équipements techniques indispensables.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux, quel qu'en soit l'usage est limité à TROIS y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen de la voirie publique ou privée la plus proche est inférieure à 1,20 mètre dalle comprise.

Ce nombre est porté à QUATRE le long des rues du Maréchal Koenig, de la Liberté, du Maréchal Leclerc et de Haguenau sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur de zone UBs, le nombre de niveaux est porté à QUATRE.

L'aménagement des combles dans des bâtiments existants au moment de la date d'approbation du PLU pourra déroger au nombre de niveaux mais sans surélévation de hauteur.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faitage. Elle est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen de la voirie publique ou privée qui la dessert, avant aménagement.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, ...) et les bâtiments publics sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

Les caissons des volets roulants devront être implantés à l'intérieur du bâtiment et ne pas être visibles sur la façade des constructions.

Les lucarnes de toiture ne devront pas occuper plus de 50% de la largeur de la toiture et devront être situées à au moins un mètre du pignon.

La pente de toiture de toute construction sera au moins de 40° et sera de type deux pans. Une toiture plane peut être tolérée dans une limite de 30% de la surface totale de la toiture.

La réglementation de la pente de la toiture ne s'applique pas aux bâtiments publics et aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La réglementation de la pente et de la typologie de la toiture ne s'applique pas aux auvents, couverture de piscines, vérandas et bâtiments annexes de faible dimension (30m² d'emprise au sol sur un niveau).

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés mais devront être intégrés dans la toiture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les montants des vérandas seront de teinte foncée.

Les transformateurs devront être intégrés dans l'environnement avec mise en valeur paysagère de leurs abords.

Les remblais attenants à la construction de plus de 1,20 mètres par rapport au niveau moyen du sol naturel non justifiés par des raisons de sécurité sont interdits.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux traditionnels et une mise en œuvre traditionnelle.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Le bois est recommandé quand ils s'harmonisent avec les clôtures avoisinantes. Sinon, elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues. Le barreaudage sera de type vertical.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe 3 du règlement.

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

Dans les immeubles d'habitat collectif d'une surface supérieure à 500m² de SHON, une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.3.** L'espace compris entre le bâtiment et la rue devra être traité en jardins d'agrément.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,6.

Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'agrandissement des maisons d'habitation existantes lorsqu'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.

Dans le secteur de zone UBs, le C.O.S. applicable est égal à 1,3.

CHAPITRE III – ZONE UC

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

Elle comporte des secteurs UCa et UCt :

Le secteur UCa regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel avec des règles d'implantation particulières.

Le secteur UCt a pour vocation d'accueillir des bâtiments à des fins d'activités culturelles, de restauration ou d'accueil et de résidence touristique.

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre le maintient ou un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping (sauf dans le secteur de zone UCt);
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (sauf dans le secteur de zone UCt);
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 1,5 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes à pales et les antennes relais ;
 - les lotissements industriels ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce ;
 - les remblais.

Rappel : la pose de clôtures est soumise à autorisation préalable.

- 1.5. Les carrières et les étangs.

- 1.6. La démolition de tout ou partie des constructions principales en l'absence de permis de démolir, à l'exception des dépendances qui sont exemptées de permis de démolir.
- 1.7. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de règlement :
- la construction de sous-sol ;
 - l'aménagement des sous-sols enterrés existants à des fins d'habitat ou d'activités.
- 1.8. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les sous-sols existants ou aménageables ne devront pas être accessibles directement depuis l'extérieur.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles et commerciaux existants, lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.
- 2.2. L'aménagement des maisons d'habitation existantes est autorisé nonobstant les articles UC 5 à UC 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
- 2.3. En secteur UCt, la construction, l'aménagement ou la transformation des bâtiments à des fins d'activités culturelles, de restauration ou d'accueil et de résidence touristique, ainsi que les terrains de camping et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs sont autorisés.
- 2.4. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 1 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 80 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.
- 2.5. Dans les espaces soumis au risque d'inondation de type 2 reportés au plan de règlement, les constructions pourront être édifiées à condition que la dalle du niveau le plus bas soit implantée à 50 cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Seule la dalle des garages pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

Article UC 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 et par les chemins d'accès

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

Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de 5 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à 200m² de SHON et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Dans le secteur UCa, les voies privées ou publiques d'une largeur de plate-forme de 5 mètres pourront être considérées comme suffisantes lorsqu'elles desservent jusqu'à 200m² de SHON maximum et que leur longueur n'excède par la moitié de la profondeur constructible située entre la voie publique et la limite du secteur UCa.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 mètres et/ou desservir plus de 1800m² de SHON. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et les réseaux obtenus dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur et au règlement communal d'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 pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

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

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Gaz, électricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux de gaz, d'électricité et T.I.C. (technologie de l'information et de la communication) seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions sur rue devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2. A défaut, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à une distance comprise entre 6 et 10 mètres ou au-delà de 30 mètres de l'alignement de la voie. Les saillies de faibles emprises (balcons, escaliers, auvents...) sont exemptées de cette règle.
- 6.3. Pour les voies privées, le recul par rapport à la limite de l'emprise de la voie sera de 1 mètre minimum.
- 6.4. La distance minimale à respecter pour tout bâtiment principal par rapport aux berges des cours d'eau est de 10 mètres. Ce recul est ramené à 6 mètres pour les bâtiments annexes.
- 6.5. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport aux canalisations de gaz haute pression est de 10 mètres.
- 6.6. Les constructions à usage d'habitation à édifier en bordure de la voie ferrée doivent respecter un recul minimal de 15 m de la limite légale du chemin de fer.

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

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

La distance comptée horizontalement au nu du mur 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 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UCa, l'implantation des constructions pourra également se faire à 0,80 mètre de la limite séparative.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être implantées sur la limite sous les trois conditions cumulées suivantes :

- la longueur sur limite n'excède pas 6 mètres,
- la hauteur sur limite n'excède pas 2,8 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de toiture avec gouttière en chéneau, la pente de toiture doit être comprise entre 30° et 45°.