Plan local d'urbanisme

Commune de Witternheim

Règlement écrit

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Witternheim

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 juin 2026

Le Maire, Patricia BOURGEOIS



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT 5
CHAPITRE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
CHAPITRE 3 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DES TITRE II, III, IV et V 5
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT 6
CHAPITRE 5 - DEFINITIONS 8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 17
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU 18
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU 24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 26
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 34
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nn 35
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne 38

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WITTERNHEIM (Bas-Rhin).

CHAPITRE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

CHAPITRE 3 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DES TITRE II, III, IV et V

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PRESENT REGLEMENT

Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

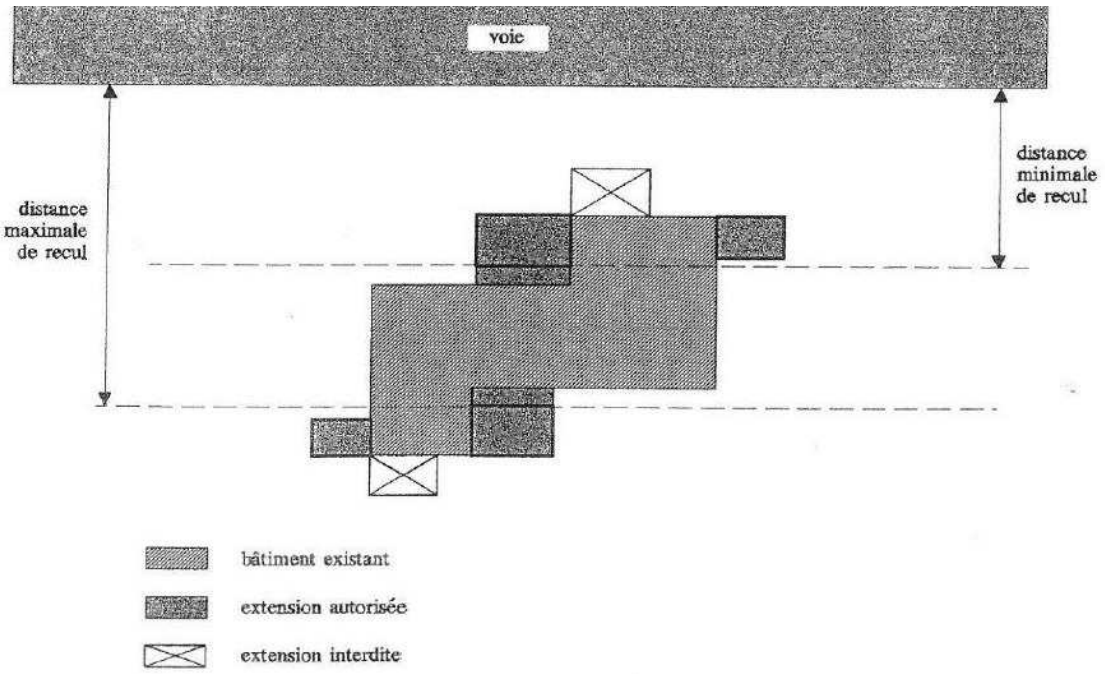
Pour mémoire, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

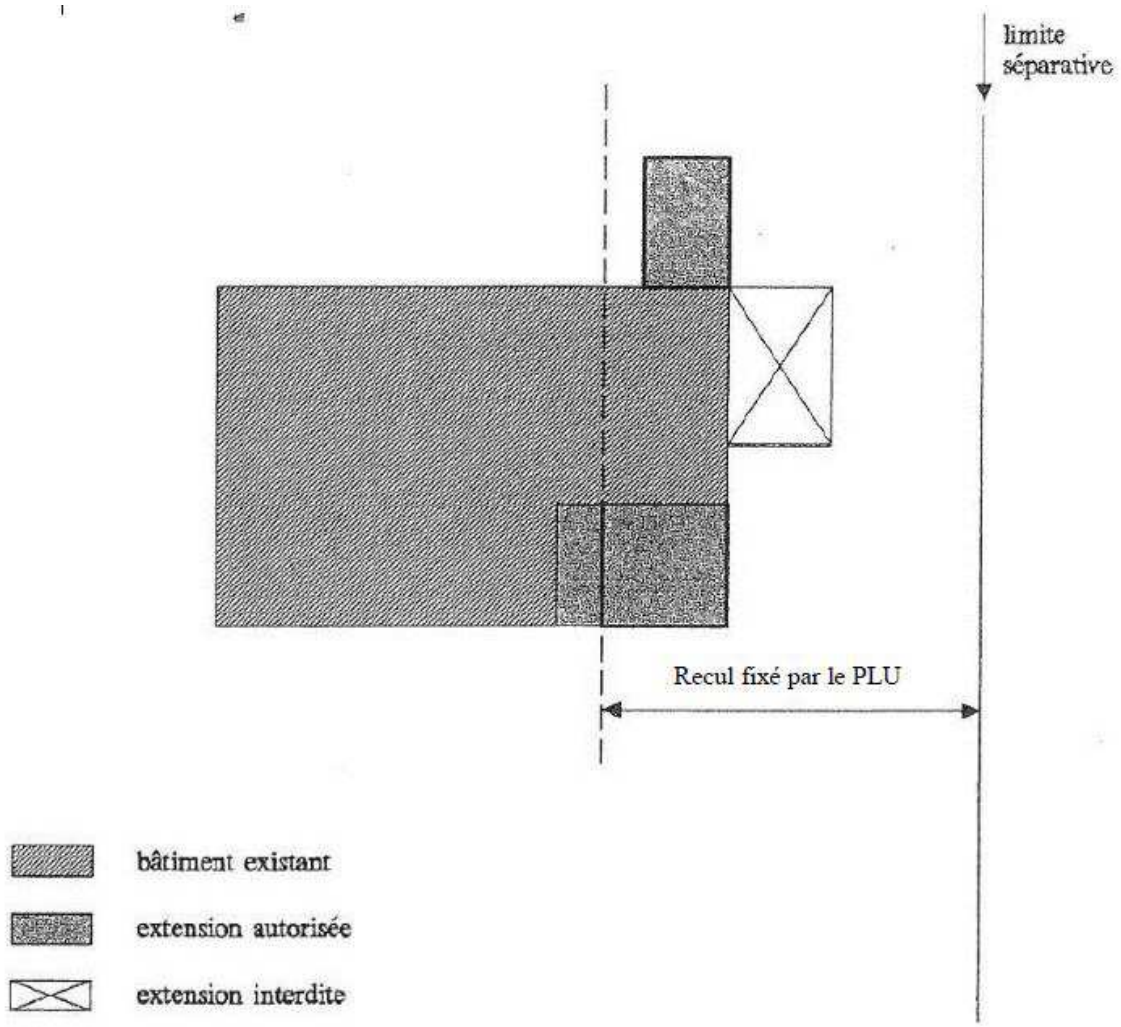
L'aggravation de la non-conformité :
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :
-par rapport à la voie :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



CHAPITRE 5 - DEFINITIONS

Le schlupf consiste à implanter des bâtiments de même hauteur en léger recul par rapport aux limites séparatives latérales (environ 80 centimètres)

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du rapport de présentation :

« **Ua :** il s'agit du centre ancien de WITTERNHEIM, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire.

Ue: la zone Ue correspond au secteur accueillant des équipements publics notamment ceux liés aux loisirs. »

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - Les parcs d'attraction permanents.
    - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
    - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
    - Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub :

- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières au secteur Ue :

- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.
- Les constructions ou installations à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées en art.2.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Disposition particulière au secteur Ue :
Les logements de service des services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Article 3 – U : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur emprise doit être au minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte des impératifs de sécurité des usagers. Par ailleurs, tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – U : conditions de desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :
Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :
Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux lisières forestières.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Le nu de la façade la plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 50 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 5 mètres, sont autorisés.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières au secteur Ub :

Le point de la construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 3 et 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières au secteur Ue

Le point d'une construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite des voies et emprises publiques.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux lisières forestières.

Dispositions particulières au secteur Ua :

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 façade latérale du bâtiment à construire pourra être implantée en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,40 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Dispositions particulières au secteur Ub :

La construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devant être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Dispositions particulières aux secteurs Ue :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 – U : hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :
La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Les dispositions particulières ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions particulières au secteur Ua et Ub :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières aux secteurs Ue :

Non règlementé.

Article 11 – U : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Les remblais sont interdits autour des constructions.

Les caves enterrées ne pourront excéder 100 centimètres de profondeur par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement. Toute cave enterrée devra prévoir la mise en place d'un dispositif préventif contre les remontées de nappe (cuvelage, vide sanitaire…).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur Ua et Ub :
Clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toitures :
Les toitures des volumes principaux des constructions seront soit en toiture terrasse soit à deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 52°.
Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.
Les toitures multipans et pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations n'excédant pas 40 mètres² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.
- aux toitures ayant recours à des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- à l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toitures monopan…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Article 12 – U : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée. Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 emplacement entre 0 et 40 mètres² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100 mètres² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 mètres ² de surface de plancher entamée au-delà de 100 mètres ² de surface de plancher.

Article 13 – U : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions particulières au secteur Ua et Ub :

50% de la surface non affectée aux constructions doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – U : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation :

« **IAU :** Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

IAUe : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. Elle est dédiée à l'installation et au développement d'équipements publics.

IIAU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU. »

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - Les parcs d'attraction permanents.
    - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
    - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
    - Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions particulières au secteur IAUe :

- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.
- Les constructions ou installations à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées en art.2.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :
    - de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 50 ares par opération, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation,
    - de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

- Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dispositions particulières au secteur IAUe :

Les logements de service des services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Article 3 – IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur emprise doit être au minimum de 6,5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte des impératifs de sécurité des usagers. Par ailleurs, tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – IAU : conditions de desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :
Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs de la zone IAU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux lisières forestières.

Le point de la construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières au secteur IAUe

Le point d'une construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite des voies et emprises publiques.

En dehors de l'agglomération, toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point de la construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, installations ou extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux lisières forestières.

Dispositions particulières aux secteurs IAUe :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 50 centimètres de la limite séparative.

Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Les dispositions particulières ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage, 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières aux secteurs IAUe :

Non règlementé.

Article 11 – IAU : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
Les remblais sont interdits autour des constructions.

Les caves enterrées ne pourront excéder 100 centimètres de profondeur par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement. Toute cave enterrée devra prévoir la mise en place d'un dispositif préventif contre les remontées de nappe (cuvelage, vide sanitaire…).

Clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article 12 – IAU : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'activité.
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 4 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 emplacement entre 0 et 40 mètres² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100 mètres² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 mètres ² de surface de plancher entamée au-delà de 100 mètres ² de surface de plancher.

Article 13 – IAU : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

75% de la surface non affectée aux constructions doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Article 1 – IIAU : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

Article 2 – IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Article 3 – IIAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 1 mètre.

Article 7 – IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – IIAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation :

« **Aa :** secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.

Ab : secteur agricole constituant une zone tampon avec les zones urbaines, où la construction est limitée aux bâtiments agricoles non dédiés à l'élevage.

Ac : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

Al : secteur dédié à la création d'une aire de lavage des engins agricoles. Il constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme. »

A l'intérieur des secteurs Aa, Ab et Ac, des terrains sont concernés par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des forages de Rossfeld et Kogenheim, dont le tracé figure en trame graphique sur le plan de zonage et sur le plan des SUP. Les terrains concernés sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 2 septembre 1986, qui est annexés au PLU.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Dispositions particulières au secteur Aa :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
    - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve que les nouvelles constructions, par leur implantation, leur dimensionnement, leur conception, leurs accès et leurs modalités de fonctionnement prévisibles, ne soient pas de nature à aggraver de manière significative les nuisances, notamment olfactives, sonores ou sanitaires, pour les habitations voisines ni pour le public des établissements scolaires et périscolaires.

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions particulières au secteur Ab :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
    - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

- Les constructions et installations liées et nécessaires :
    - à l'exploitation agricole, à l'exception de celles dédiées à l'élevage et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
    - au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions particulières au secteur Ac :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
    - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

- Les abris et refuges pour animaux légers et démontables, d'une emprise au sol maximale de 20 mètres² par unité foncière et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les abris pour les groupes électrogènes ou l'irrigation, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Dispositions particulières au secteur Al :

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire de lavage d'engins agricoles.

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
    - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Article 3 – A : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte des impératifs de sécurité des usagers. Par ailleurs, tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

Article 4 – A : conditions de desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Eaux usées :
Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Hors agglomération, ce recul est porté à 15m par rapport à l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Dispositions particulières au secteur AI :

- Les constructions nécessaires à la réalisation d'une aire de lavage d'engins agricoles ne pourront excéder 200 mètres² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur AI.

Article 10 – A : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Les dispositions particulières ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Dispositions particulières au secteur Aa et Ab :

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale de toute construction ou installation à usage agricole est limitée à 12 mètres sauf pour les silos dont la hauteur maximale est limitée à 16,5 mètres.

Bâtiment d'habitation :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières au secteur Ac :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Al :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres hors tout.

Article 11 – A : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Les remblais sont interdits autour des constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Bâtiments d'exploitation :
Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

Dispositions particulières au secteur Aa et Ab :
Bâtiment d'habitation :

Toitures :
Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites.

Façades :
Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – A : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – A : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – A : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Extrait du rapport de présentation :

« **Nn** : secteur naturel à protéger correspondant aux zones à forte valeur environnementale.

Ne : secteur propice aux aménagements autour des étangs. Il constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme. »

A l'intérieur des secteurs Nn et Ne, des terrains sont concernés par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des forages de Rossfeld et Kogenheim, dont le tracé figure en trame graphique sur le plan de zonage et sur le plan des SUP. Les terrains concernés sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 2 septembre 1986, qui est annexés au PLU.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nn

Article 1 – Nn : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nn du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 – Nn : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :
Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et notamment ceux liés à la mise en valeur des sites Natura 2000.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Article 3 – Nn : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte des impératifs de sécurité des usagers. Par ailleurs, tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – Nn : conditions de desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – Nn : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – Nn : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique devra être situé sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 7 – Nn : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 0,5 mètre de la limite séparative.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux lisières forestières.

Article 8 – Nn : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Nn : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 – Nn : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 – Nn : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 – Nn : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 – Nn : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non règlementé.

Article 14 – Nn : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – Nn : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nn : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne

Article 1 – Ne : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ne du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 – Ne : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et notamment ceux liés à la mise en valeur des sites Natura 2000.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
    - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.
- Les abris de pêche légers et démontables, ouverts sur un des côtés, dans la limite d'un par unité foncière et par étang existant à la date d'approbation du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 mètres².

Article 3 – Ne : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte des impératifs de sécurité des usagers. Par ailleurs, tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – Ne : conditions de desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux règlementations en vigueur et aux préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Article 5 – Ne : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 – Ne : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et au-delà de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction ou installation existante non conforme à la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la règle en vigueur.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – Ne : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction ou installation existante non conforme à la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la règle en vigueur.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier.

Article 8 – Ne : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Ne : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pêche est limitée à 25 mètres² par unité foncière disposant d'un étang à la date d'approbation du présent PLU.

Article 10 – Ne : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Les dispositions particulières ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles est limitée à 3,5 mètres.

Article 11 – Ne : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Article 12 – Ne : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ne : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non règlementé.

Article 14 – Ne : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – Ne : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ne : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

VB Process – Une société de la marque Territoire +

Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr