

COMMUNE DE

**GERTWILLER**

**RÈGLEMENT (pages 31 et 32)**

## Mise à jour

Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
A GERTWILLER

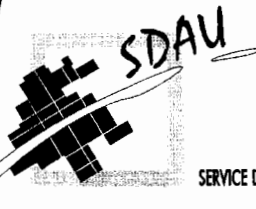
Le 15 AVR. 2005



JEAN-DANIEL HUCHELMANN



CONSEIL  
GENERAL  
DU BAS-RHIN



SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

# TITRE I

---

## Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GERTWILLER du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 155).

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
  - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d' environnement ;
  - R. 111-15 : respect de l' action d'aménagement du territoire ;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
3. Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.

## **ARTICLE 3 : 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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres I et II du titre II du présent règlement sont :

- La zone U avec les 3 secteurs Ua, Ub, Uc.
- La zone UX avec les 2 secteurs UXa, UXb,

### **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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres III à V du titre II du présent règlement sont :

- La zone IAU avec les 4 secteurs IAU1, IAU2, IAU3 et IAU4.
- La zone IIAU avec les 3 secteurs IIAU1, IIAU2 et IIAUE.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres VI du titre II du présent règlement sont :

La zone A avec les 3 secteurs Aa, Ab, Ac.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre VII du titre II du présent règlement est :

La zone N avec les 2 secteurs Na, Nb.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

**Les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** sont mentionnés aux articles 1 et 2 de chaque zone concernée.

Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

**ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II**

---

Les articles 1 à 14 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 utilisations 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.

# TITRE I

---

## **Dispositions Applicables aux zones urbaines**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

---

### Caractère de la zone

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, à l'exception du secteur Ud.

La zone U est divisée en trois secteurs de zones :

- Ua qui correspond au noyau le plus ancien de Gertwiller,
- Ub qui couvre les franges de ce noyau ancien présentant une typologie différente, à celle du secteur Ua,
- Uc qui couvre les extensions plus récentes avec un bâti moins dense, principalement de type pavillonnaire,

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.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir).

### Rappels

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE 1 U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

## **1. HORS ZONE INONDABLE**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- 1.3. Les installations et travaux divers suivants :
  - . Les parcs d'attraction,
  - . Les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2,
  - . Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 1.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.

## **2. DANS LA ZONE INONDABLE**

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2.

## **ARTICLE 2 U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **1. HORS ZONE INONDABLE**

- 1.1. Les démolition ayant été accordées par un permis de démolir ;
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans des bâtiments existants.



## **2. DANS LA ZONE INONDABLE**

- 2.1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- 2.2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 U - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. ACCES**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

#### **2. VOIRIE**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 U - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU**

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

### **2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles :**

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.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3. RESEAU D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 U - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION**

#### **1.1. Dispositions générales**

- 1.1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.
- 1.1.2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
- 1.1.3. Lorsque la ligne de construction n'est pas clairement définie, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

#### **1.2. Dispositions particulières**

##### **1.2.1. Les règles définies aux alinéas 1 et 2 des dispositions générales ne s'appliquent pas**

- 1.2.1.1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- 1.2.1.2. Aux terrains sur lesquels il existe déjà une construction dont les dimensions et les caractéristiques sont suffisantes pour assurer un effet de front bâti continu. Dans ce cas, les nouvelles constructions sur la parcelle peuvent s'édifier en retrait de cette ligne de construction existante.  
En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- 1.2.1.3. Aux bâtiments annexes de moins de 2,50 mètres à la gouttière ; seules s'appliquent les éventuelles dispositions figurant sur le document graphique.

##### **1.2.2. L'ensemble des règles des dispositions générales ne s'appliquent pas**

- 1.2.2.1 Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.
- 1.2.2.2 Aux constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

## **2. CAS DES CHEMINS RURAUX ET DES CHEMINS D'EXPLOITATION**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite du chemin.

## **ARTICLE 7 U – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1. Dans le secteur Ua**

##### **1.1.1. Pour l'ensemble des constructions**

1.1.1.1. Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,50 mètres.

1.1.1.2. L'implantation en léger retrait peut être imposée s'il existe un bâtiment implanté en léger retrait sur le fond voisin au droit du projet de construction.

##### **1.1.2. Pour les constructions donnant sur les voies et places publiques**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

A défaut, la continuité doit être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur.

##### **1.1.3. Pour les autres constructions situées à l'arrière**

1.1.3.1. A moins que la construction ne jouxte 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 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.1.3.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **1.2. Dans le secteur Ub**

### **1.2.1. Implantation en léger recul**

1.2.1.1. Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,50 mètres.

1.2.1.2. L'implantation en léger retrait peut être imposée s'il existe un bâtiment implanté en léger retrait sur le fond voisin au droit du projet de construction.

### **1.2.2. Autres cas**

1.2.2.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

1.2.2.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **1.3. Dans le secteur Uc**

1.3.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

1.3.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3.3. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 2,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Dans toute la zone**

Ces règles ne s'appliquent pas aux :

2.1.1 Aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.

2.1.2 Aux constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

## **ARTICLE 8 U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 U - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 U - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 1.3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **2.1. Dans le secteur Ua**

##### **2.1.1. Pour les constructions bordant la voie publique**

- 2.1.1.1. Les constructions nouvelles doivent avoir une hauteur minimale de 5 mètres à l'égout de la toiture à l'exception des constructions situées le long de la rue des Quilles ;
- 2.1.1.2. La hauteur maximale à la gouttière définie ci-après à l'alinéa 2.1. pourra être réduite de façon à ce que toute surélévation ou construction ne dépasse pas de plus d'un niveau droit les constructions les plus hautes encadrant le projet en bordure de la voie publique.

##### **2.1.2. Pour l'ensemble des constructions :**

- 2.1.2.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 8 mètres ;

2.1.2.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 13 mètres.

## **2.2. Dans le secteur Ub**

2.2.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 8 mètres ;

2.2.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 13 mètres.

## **2.3. Dans le secteur Uc**

2.3.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6,5 mètres.

2.3.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 12 mètres.

## **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

3.1. La hauteur maximale des silos est limitée à 12 mètres.

### **3.2. Les règles définies au paragraphe « dispositions générales » ne s'appliquent pas :**

3.2.1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise notamment les cheminées, silos, lesquels la hauteur n'est pas limitée.

3.2.2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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.

3.2.3. En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

## **ARTICLE 11 U - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Dans toute la zone**

#### **2.1.1. Clôtures le long du domaine public**

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

#### **2.1.2. Toitures**

2.1.2.1. Les toitures principales seront à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52°.

Pourront également être autorisés les combles « à la Mansart »; à condition qu'ils soient réalisés conformément à la tradition locale ancienne.

Dans ce cas, la pente de la partie supérieure (terrasson) devra être supérieure ou égale à 30° et la pente de la partie inférieure de la toiture (brisis) pourra excéder 52°. Tout dispositif ne constituant que l'habillage d'une façade est prohibé.

Les toitures à deux pans, tronquées à leur sommet sont interdites.

2.1.2.2. Les aménagements de combles, les surélévations et extensions de bâtiments existants devront être conçus dans le respect de la volumétrie générale initiale.

Les éventuelles créations de lucarnes respecteront les proportions usuelles de ces éléments dans l'architecture traditionnelle, la longueur cumulée de leurs façades ne pouvant en aucune manière excéder la moitié de la longueur du pan de toiture où elles sont aménagées.

2.1.2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite naturelle, à l'exception des panneaux solaires et des couvertures des éléments architecturaux de surface réduite, tels les lucarnes, dômes, terrasses...

2.1.2.4. Les paragraphes 2.1.2.1 à 2.1.2.3 concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipement collectif d'intérêt public.

2.1.2.5. Les paragraphes 2.1.2.1 et 2.1.2.2 concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole.

### **2.2. De plus, dans les secteurs Ua et Ub**

#### **2.2.1. Toitures**

2.2.1.1. Que ce soit lors de constructions neuves ou de travaux d'aménagement de constructions existantes, on veillera au respect de la typologie traditionnelle sans pour autant devoir exclure un vocabulaire architectural plus contemporain (par exemple : verrières, pergolas, éléments de construction adoptant des pentes plus faibles voire des toitures terrasses ou des matériaux de couvertures autres que ceux définis ci-dessus) s'il concerne les parties limitées du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments édifiés sur la parcelle notamment des bâtiments annexes ou des éléments de liaison entre des corps de bâtiments principaux.

2.2.1.2. Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont interdites sur les pans de toitures des murs gouttereaux longeant le domaine public.



2.2.2. Architecture / typologie

2.2.2.1. Les remblais en forme de « taupinières » sont interdits.

2.2.2.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...).

**ARTICLE 12 U - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

**2. NORMES DE STATIONNEMENT**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
<u>Pour les nouvelles constructions ainsi que les transformations, extensions et changements d'affectation</u>	
- par logement inférieur à 40 m <sup>2</sup>	1
- par logement supérieur à ou égal à 40 m <sup>2</sup>	2
- par maison individuelle	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
. de 100 à 1.000 m <sup>2</sup>	4
. au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> à évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	1
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u>	
- par classe	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire	
(2)Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 U - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement extérieures.

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

### **ARTICLE 14 U - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à :

- 1,5 dans le secteur Ua
- 0,8 dans le secteur Ub
- 0,5 dans le secteur Uc

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. En cas de reconstruction après sinistre, le C.O.S. autorisé est dans ce cas identique au C.O.S. préexistant, pour les reconstructions à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial ) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans à compter du sinistre qui l'a détruit.
- 2.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

---

### Caractère de la zone

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe néanmoins un secteur d'assainissement autonome UXb.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activité ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

Elle est divisée en deux secteurs de zone:

- le secteur UXa qui couvre des activités importantes situées dans le village,
- le secteur UXb qui correspond à la zone commerciale et artisanale qui n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement mais par des dispositifs autonomes

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

### ARTICLE 1 UX- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

#### **1. HORS ZONE INONDABLE**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle ou toute modification ou extension d'une installation ou construction existante nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Dans les espaces couverts par la trame « plantations à réaliser » sur les documents graphiques, toute construction, installation, dépôt de toute taille et de toute nature.

- 1.4. Les installations et travaux divers suivants :
  - . Les parcs d'attraction,
  - . Les garages collectifs de caravanes,
  - . Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 1.6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 1.7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

## **2. DANS LA ZONE INONDABLE**

Toutes les constructions, installations ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2-paragraph 2.

## **ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **1. HORS ZONE INONDABLE**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable et dans une limite de un logement maximum par établissement.
- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

### **2. DANS LA ZONE INONDABLE**

- 2.1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- 2.2. Les ouvrages suivants, sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation :
  - les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins)
  - les voies privées

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 UX - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 1. ACCES

##### **1.1. Dans toute la zone**

- 1.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

##### **1.2. Dans le secteur UXb**

- 1.2.1. L'accès depuis la voirie départementale à la zone d'activités classée UX située au Sud de la RD 706 s'effectuera exclusivement à partir du carrefour giratoire existant à l'intersection de la RN 422, RD 706 et RD 42.
- 1.2.2. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 706.

#### 2. VOIRIE

##### **2.1. Dans toute la zone**

- 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.1.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU**

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

### **2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

*Dans le secteur UXa*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

*Dans le secteur UXb*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, et jusqu'à la réalisation de ce dernier, les eaux usées doivent, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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.

#### **2.2. Eaux pluviales**

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3. RESEAU D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.



## **ARTICLE 5 UX - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION**

#### **1.1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **1.2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.

### **2. CAS DES CHEMINS RURAUX ET DES CHEMINS D'EXPLOITATION**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite du chemin.

### **3. CAS DES VOIES D'EAU**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres des berges et des cours d'eau. Les clôtures devront respecter un recul au moins égal à 5 mètres des berges.

## **ARTICLE 7 UX – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 2 mètres. Des distances supérieures peuvent être imposées pour des motifs liés à la sécurité.
- 1.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- 1.3. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.

## **ARTICLE 8 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.1. Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.
- 2.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Ces règles ne s'appliquent pas**

- 2.1.1. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.

- 2.1.2. En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

## **ARTICLE 9 UX - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 UX - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 2.2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

- 2.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6,5 mètres.
- 2.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 12 mètres.

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 3.1. La hauteur maximale des silos est limitée à 12 mètres.
- 3.2. Les règles définies au paragraphe « dispositions générales » ne s'appliquent pas :**
- 3.2.1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise notamment les cheminées, silos, lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- 3.2.2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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.

- 3.2.3. En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré réalisée dans un délai de 2 ans après le sinistre.

## **ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Dans le secteur UXb**

##### **2.1.1. Clôtures**

Elles seront constituées d'un grillage n'excédant pas 2 mètres de hauteur par rapport au sol fini. Les poteaux et les panneaux de remplissage seront de coloris unique. La fondation apparente en béton n'excédera pas 30 cm de haut par rapport au sol fini. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

Des murs pleins pourront être autorisés si les conditions de sécurité l'exigent.

##### **2.1.2. Traitement architectural**

Une forme épurée des volumes sera recherchée.

##### **2.1.3. Coloris**

Les couleurs des bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

##### **2.1.4. Enseignes**

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur d'acrotère.

## **ARTICLE 12 UX - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

**2. NORMES DE STATIONNEMENT**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
<u>Pour les nouvelles constructions ainsi que les transformations, extensions et changements d'affectation</u>	
- par logement inférieur à 40 m <sup>2</sup>	1
- par logement supérieur à ou égal à 40 m <sup>2</sup>	2
- par maison individuelle	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
. de 100 à 1.000 m <sup>2</sup>	4
. au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> à évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	1
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u>	
- par classe	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire	
(2)Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 UX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement extérieures.
2. Les espaces couverts par la légende « plantation à réaliser » figurant sur le plan de zonage devront être plantés d'arbres de façon à constituer une bande arborée continue. Les essences plantées seront choisies parmi celles communément rencontrées dans l'espace périurbain.  
Cette bande arborée pourra toutefois être percée par un accès à l'unité foncière, si cette dernière ne bénéficie pas d'autre possibilité d'accès.

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

### **ARTICLE 14 UX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UX.

## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux zones à urbaniser**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

---

### Caractère de la zone

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est divisée en 4 secteurs de zone situés en des lieux différents:

- le secteur IAU1 situé au lieu-dit GUTBROD,
- le secteur IAU2 situé au lieu-dit HEILIGENBRONNREBEN,
- le secteur IAU3 situé au lieu-dit GUTBROD VILLAGE,
- le secteur IAU4 situé au lieu-dit JUNGE REBEN.

Les secteurs IAU2 à IAU4 sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. 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.

Le secteur IAU1 possède une affectation mixte : l'habitat et l'activité.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opérations d'aménagement ou de construction mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et au PADD.

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

### ARTICLE 1 IAU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL QUI NE SATISFONT PAS AUX CONDITIONS D'URBANISATION FIXEES A L'ARTICLE 2- PARAGRAPHE 1.**
- 2. TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 2-PARAGRAPHE 2.**

*Mise à jour*

*Mars 2005*

---

*Révision du P.L.U. de GERTWILLER - Règlement  
Approbation*

*Août 2004*



## **2.1. Hors zone inondable**

- 2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
- 2.1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- 2.1.3. Les installations et travaux divers suivants :
- . Les parcs d'attraction,
  - . Les garages collectifs de caravanes,
  - . Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- 2.1.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 2.1.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 2.1.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.1.7. Dans les espaces couverts par la trame « plantations à réaliser » sur les documents graphiques, toute construction, installation, dépôt de toute taille et de toute nature.

## **2.2. Dans la zone inondable**

- 2.2.1. Toutes les constructions, installations ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2. paragraphe 2.2.

# **ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

## **1. CONDITIONS DE L'URBANISATION**

### **1.1. Conditions générales**

- 1.1.1. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à sur tout ou partie de la présente zone,

*Mise à jour*

*Mars 2005*

*Révision du P.L.U. de GERTWILLER - Règlement  
Approbation*

*Août 2004*

- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.

1.1.2. Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,3 ha.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

1.1.3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

1.1.4. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant notamment aux conditions particulières définies ci-dessous.

1.1.5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

## **1.2. Conditions particulières par secteurs**

### 1.2.1. Dans le secteur IAU1

1.2.1.1. La desserte interne de cette zone devra créer un bouclage routier entre l'emplacement réservé n°A14 et le chemin Gutbrod. Un fonctionnement en impasse sera autorisé provisoirement en cas d'urbanisation en phases successives.

1.2.1.2. La conception de l'opération d'ensemble devra justifier de la mise en place de mesures destinées :

- . à réduire les nuisances sonores générées par l'autoroute A35 pour les habitations,
- . à réaliser un traitement paysager de la frange urbaine perçue à partir de l'A35.

### 1.2.2. Dans le secteur IAU2

La desserte interne de cette zone devra créer un bouclage routier entre la rue Heiligenbronn et la rue Herrenhausen au droit de l'emplacement réservé n°A1. Un fonctionnement en impasse sera autorisé provisoirement en cas d'urbanisation en phases successives.

### 1.2.3. Dans les secteurs IAU3 et IAU4

Sans objet.

## **2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES**

### **2.1. Hors zone inondable**

Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

### **2.2. Dans la zone inondable**

2.2.1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaire aux aménagements hydrauliques.

L'aménagement et l'adaptation des chemins existants ainsi que la création de nouveaux chemins sous réserve de ne pas perturber les champs d'inondation.

2.2.2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 IAU - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **1. ACCES**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

## **2. VOIRIE**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Les voies en impasse nouvelles, provisoires ou définitives, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU**

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

### **2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

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.

#### **2.2. Eaux pluviales**

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3. RESEAU D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 IAU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION**

#### **1.1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **1.2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;

### **2. CAS DES CHEMINS RURAUX ET D'EXPLOITATION**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins.

## **ARTICLE 7 IAU – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1. Constructions sur limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit :

- 1.1.1. En cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie ;
- 1.1.2. En cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :
  - La hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 2,5 mètres,
  - Aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

## **1.2. Implantation avec prospect**

- 1.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.
- 1.2.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique..., qui peuvent être édifiées en limite ou à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL**

---

### **1. DANS LES SECTEURS IAU2, IAU3, IAU4**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 1.3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

- 2.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6,5 mètres.
- 2.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Toitures**

2.1.1. Les toitures principales seront à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52° avec des adaptations possibles pour certains éléments du bâti s'ils sont mineurs par rapport à la volumétrie générale.

Pour les bâtiments à usage d'activité, la pente minimale des toitures principales est réduite à 30°.

Pourront également être autorisés les combles « à la Mansart » ; à condition qu'ils soient réalisés conformément à la tradition locale ancienne.

Les toitures à deux pans, tronquées à leur sommet sont interdites.

2.1.2. Les éventuelles créations de lucarnes respecteront les proportions usuelles de ces éléments dans l'architecture traditionnelle, la longueur cumulée de leurs façades ne pouvant en aucune manière excéder la moitié de la longueur du pan de toiture où elles sont aménagées.

2.1.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite naturelle, à l'exception des panneaux solaires et des couvertures des éléments architecturaux de surface réduite, tels les lucarnes, dômes, terrasses...

2.1.4. Les paragraphes 2.1.1 à 2.1.3 concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipement collectifs d'intérêt public.

#### **2.2. Architecture / typologie**

Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...)



## **ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

**2. NORMES DE STATIONNEMENT**

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
<u>Pour les nouvelles constructions ainsi que les transformations, extensions et changements d'affectation</u>	
- par logement inférieur à 40 m <sup>2</sup>	1
- par logement supérieur à ou égal à 40 m <sup>2</sup>	2
- par maison individuelle	2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
. de 100 à 1.000 m <sup>2</sup>	4
. au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> à évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	1
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u>	
- par classe	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire	
(2)Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

### **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1.1. Dans toute la zone**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement extérieures.

#### **1.2. Dans le secteur IAU1**

Les espaces couverts par la légende « plantation à réaliser » figurant sur le plan de zonage devront être plantés d'arbres de façon à constituer une bande arborée continue. Les essences plantées seront choisies parmi celles communément rencontrées dans l'espace périvillageois.

#### **1.3. Dans les secteurs IAU2, IAU3 et IAU4**

Au minimum 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction devra être planté et rester perméable aux eaux pluviales.

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

### **ARTICLE 14 IAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,5.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

---

### Caractère de la zone

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Mais, elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après qu'elle aura été ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

La zone IIAU est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur IIAU1 situé au lieu-dit Herrenhausen,
- le secteur IIAU2 situé au lieu-dit Im Alten Runz,
- le secteur IIAUE situé au lieu-dit Hardtmatt.

Les secteurs IIAU1 et IIAU2 sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. 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.

Le secteur IIAUE est réservé à des équipements collectifs à usage de sport et de loisir.

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

### ARTICLE 1 IIAU – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

#### 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DES L'APPROBATION DU PLU

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphes 1.

#### 2. DISPOSITIONS APPLICABLES LORS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. **Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2- paragraphe 2.1.**

**2.2. Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphe 2.2.**

2.2.1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2

- 2.2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
- 2.2.1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- 2.2.1.3. Les installations et travaux divers suivants :
- . Les parcs d'attraction,
  - . Les garages collectifs de caravanes,
  - . Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- 2.2.1.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 2.2.1.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 2.2.1.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.2.1.7. Dans les espaces couverts par la trame « plantations à réaliser » sur les documents graphiques, toute construction, installation, dépôt de toute taille et de toute nature.

2.2.2 Dans le secteur IIAUE

- 2.2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, d'activités, de service.
- 2.2.2.2 Les équipements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 2.2.2.3. Les installations et travaux divers suivants :
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes;
- 2.2.2.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 2.2.2.5. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur dimension à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 2.2.2.6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

2.2.2.7. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

2.2.2.8. Le stationnement de caravanes isolées.

## **ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **1. DISPOSITIONS APPLICABLES DES L'APPROBATION DU PLU**

Les constructions et installations (classées ou non) utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie, des réseaux d'intérêt général sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la destination ultérieure de ces zones et leur aménagement cohérent.

### **2. DISPOSITIONS APPLICABLES LORS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

#### **2.1. Conditions de l'urbanisation**

##### **2.1.1. Conditions générales**

*Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2*

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant notamment aux conditions particulières définies ci-dessous.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

*Dans le secteur IIAUE*

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

##### **2.1.2. Conditions particulières par secteurs**

*Dans le secteur IIAU1*

- La desserte interne de cette zone devra créer un bouclage routier entre l'emplacement réservé n°A13 et l'emplacement réservé n°A21.
- Les nuisances engendrées par la voie ferrée et par la RD 42 devront être prises en compte et des mesures les atténuant mises en place.

*Dans le secteur IIAU2*

- L'accès à la zone s'effectuera par le Chemin du Lurtzweg et l'urbanisation se déroulera d'Ouest en Est.
- La desserte interne de cette zone devra créer un bouclage routier.
- Une bande plantée devra être maintenue en bordure de la Kirneck, conformément aux indications figurant sur le plan de zonage.

**2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales***Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2*

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux utilisations et occupations du sol ou aménagements admis dans la zone ainsi que ceux liés aux recherches archéologiques.

*Dans les secteurs IIAUE*

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,
- L'aménagement, la transformation et l'extension des habitations existantes dans la zone sous réserve que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination incompatible avec l'affectation de cette zone ou la création d'un logement supplémentaire. La construction des bâtiments annexes aux habitations existantes est autorisée (garages, abris...).
- Les équipements collectifs à usage de sport et de loisirs ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à leur fonctionnement,
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ainsi que ceux liés aux recherches archéologiques.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 IIAU - ACCÈS ET VOIRIE**

---

**1. ACCES**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les



caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.5. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **2. VOIRIE**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 2.3. Voies en impasse: elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU**

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

### **2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur IIAUE, en l'absence de réseau d'assainissement, et jusqu'à la réalisation de ce dernier, les eaux usées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### 2.1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

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.

### **2.2. Eaux pluviales**

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3. RESEAU D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 IIAU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION**

#### **1.1. Dispositions générales**

##### 1.1.1 Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### 1.1.2. Dans le secteur IIAUE

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

#### **1.2. Dispositions particulières**

##### 1.2.1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

##### 1.2.2. Dans le secteur IIAUE

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions et installations existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### **2. CAS DES CHEMINS RURAUX ET D'EXPLOITATION**

2.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins.

2.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées 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.

## **ARTICLE 7 IIAU – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2**

##### **1.1.1 Constructions sur limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit :

- 1.1.1.1. En cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie ;
- 1.1.1.2. En cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :
  - La hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 2,5 mètres,
  - Aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

##### **1.1.2 Implantation avec prospect**

- 1.1.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.
- 1.1.2.2. Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **1.2. Dans le secteur IIAUE**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées en limite ou à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

## **ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL**

---

### **1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

### **2. Dans le secteur IIAUE**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 IIAU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 1.3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **2.1 Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2**

- 2.1.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6,5 mètres.
- 2.1.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 12 mètres.

## **2.2 Dans le secteur IIAUE**

Non réglementé

### **ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

#### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres, soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit en versant, si elle a été instaurée, la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### **1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2**

1.1. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement extérieures.

- 1.2. Au minimum 30 % de la superficie du terrain devra être planté et rester perméable aux eaux pluviales.
- 1.3. Dans l'espace repéré au plan de zonage par la légende « plantations à réaliser » des plantations en plein terre devront être réalisées sur toute cette surface comportant notamment des arbres fruitiers. Les haies de conifères (y compris les thuyas) sont interdites.

## **2. Dans le secteur IIAUE**

Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 emplacements.

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

### **ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

#### **1. Dans les secteurs IIAU1 et IIAU2**

Le C.O.S. est fixé à 0,5.

#### **2. Dans le secteur IIAUE**

Non réglementé

## **TITRE IV**

---

### **Dispositions Applicables aux zones agricoles Et aux zones naturelles et forestières**



---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

---

### Caractère de la zone

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

Elle est divisée en trois secteurs de zones :

- Le secteur Aa à protéger pour son potentiel agronomique et constructible pour les besoins des exploitations agricoles.
- Le secteur Ab à protéger pour son potentiel agronomique.
- Le secteur Ac à protéger pour son potentiel agronomique et constructible pour les besoins des exploitations agricoles, à l'exception des habitations.

### Rappels

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l' Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l' Urbanisme.

---

### ARTICLE 1 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

#### **1. HORS ZONE INONDABLE ET HORS PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, d'activités de toute nature, de services, d'équipement.
- 1.2. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les aires de jeux et de sport ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes;
  - Les aires de stationnement sauf celles visées à l'article 2
- 1.3. Les affouillements et exhaussement du sol quels que soient leur dimension.
- 1.4. Les lotissements.

- 1.5. Les dépôts de toutes natures, les déchets sans rapports avec le caractère de la zone, les dépôts et carcasses de véhicules, à compter du premier véhicule.
- 1.6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 1.7. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quels que soient leur capacité et leur dimension.
- 1.8. Le stationnement de caravanes isolées.

## **2. DANS LA ZONE INONDABLE**

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévus à l'article 2, paragraphe 1.2.

## **3. DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE**

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais, dépôts et excavations quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévus à l'article 2, paragraphe 1.3.

# **ARTICLE 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

## **1. DANS TOUTE LA ZONE**

### **1.1. Hors zone inondable et hors périmètre de protection du captage d'eau potable**

- 1.1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures de communication),
- 1.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.1.3. Les installations de faible hauteur nécessaires à l'exploitation agricole tels les silos tranchés,...
- 1.1.4. Les constructions temporaires nécessaires à l'exploitation agricole tels les serres en plastiques, les édicules nécessaires à la vente directe pendant la période de vente.
- 1.1.5. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé.
- 1.1.6. Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

- 1.1.7. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes non autorisées par le présent règlement, à l'exclusion de tout changement d'affectation non conforme au caractère de la zone et de toute création de logement supplémentaire. L'édification de bâtiments annexes aux habitations ainsi qu'à l'activité artisanale existante est admise.

## **1.2. Dans la zone inondable**

- 1.2.1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
- 1.2.2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

## **1.3. Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable**

Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général sous réserve qu'ils soient admis par l'arrêté déclaratif d'utilité publique protégeant le captage.

## **2. DANS LE SECTEUR Aa**

### **Hors zone inondable**

- 2.1. Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 2.2. Les constructions et installations directement nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- 2.3. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente au détail saisonnière des produits de l'exploitation à condition qu'elles soient implantées sur le lieu de production.
- 2.4. Les aires de jeux et de stationnements nécessaires aux activités admises
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
  - Le nombre de logements est limité à un par exploitant exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation.
- 2.6. Les bâtiments à usage agricole (abris pour animaux, hangars de stockage,...)

### **3. DANS LES SECTEURS Aa ET Ab**

#### **Hors zone inondable et hors périmètre de protection du captage d'eau**

L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux n'aient pas pour objet :

- Un changement d'affectation
- Une extension de la surface hors œuvre brute supérieure de 50m<sup>2</sup> maximum de celle existante le jour de l'approbation du présent document.  
La construction de bâtiments annexes non contigus aux habitations existantes est autorisée.

### **4. DANS LE SECTEUR Ac**

- 4.1. Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 4.2. Les abris de jardins n'excédant pas une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1. ACCES**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 1.3. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.4. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.  
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.5. De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
- 1.6. La desserte des occupations et utilisations du sol autorisées ne pourra excéder un accès par unité foncière à partir de la voirie départementale.

## **2. VOIRIE**

- 2.1. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.
- 2.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. EAU POTABLE**

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### 2.1.2. 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2.2. Eaux pluviales**

Elles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. CAS DES VOIES ROUTIERES**

#### **1.1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise de toutes les voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

#### **1.2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1.2.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3,00 mètres de l'alignement des voies et des limites de chemins,

1.2.2. Aux constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

### **2. CAS DES VOIES D'EAU**

Toute construction, installation ou clôture doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction n'est pas conforme aux dispositions générales visées ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cette construction.
- 2.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.
- 2.3. L'implantation des constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 1.3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **2.1. Dans toute la zone**

La hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres.

#### **2.2. Dans le secteur Aa**

La hauteur maximale est relevée à 12 mètres pour les ouvrages spéciaux à usage agricoles tels que silos, tours de séchage,..

#### **2.3. Dans le secteur Ac**

2.3.1. La hauteur maximale est abaissée à 8 mètres pour l'ensemble des bâtiments agricoles.

2.3.2. La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DANS TOUTE LA ZONE**

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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2. DANS LE SECTEUR Aa**

- 2.1. Les unités de productions agricoles devront présenter l'image d'entités cohérentes, aux fonctions clairement identifiables.



En ce sens, un ordonnancement compact sera recherché.

Les bâtiments de production, de stockage et d'habitat, en accord avec toutes les contraintes de fonctionnement de l'exploitation, seront organisés, dans la mesure du possible, autour d'une cour.

Cette typologie permet la mise en place d'un espace *intérieur* à l'exploitation et d'un espace *extérieur* à l'exploitation.

2.2. La réalisation de remblais pentus autour des habitations est interdite.

### **3. DANS LE SECTEUR Ac**

#### **3.1. Concernant les bâtiments agricoles**

3.1.1. Une forme épurée des volumes sera recherchée.

3.1.2. Les couleurs des bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

#### **3.2. Concernant les abris de jardin**

3.2.1. Les toitures auront la coloration des tuiles de couleur naturelle.

3.2.2. Les constructions seront en bois ou revêtues d'un bardage en bois.

## **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1. DANS LE SECTEUR Aa**

1.1. Des plantations d'accompagnement seront mises en place lors de la construction des sorties d'exploitation afin de les accompagner et les valoriser.

Ces éléments végétaux auront pour fonction :

- La protection de l'entité agricole contre les vents dominants.
- La valorisation du lieu de vie et de travail de l'exploitant.
- L'intégration paysagère de l'exploitation par le renforcement de sa fonction de balise dans le paysage agricole.

- 1.2. Dans un but de rationalisation et d'accentuation de la notion de cour entourée d'une enceinte végétale, les arbres seront implantés de préférence sous forme de cordons linéaires, en alignement simple ou double.
- 1.3. Types d'essences autorisées  
Les essences employées seront « indigènes ».  
Fruitiers : tous types  
Arbre : saules blancs, tilleuls, frênes, acacias, érables, peupliers d'Italie, ...  
Arbrisseaux et arbustes : tous genres et espèces indigènes : Charmes, fusains, camomilliers, troène...  
Les conifères sont autorisés sous réserve qu'ils restent minoritaires.

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

### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements publics et qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Globalement, les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont très limitées.

Elle est divisée en deux secteurs de zone :

- Le secteur Na, secteur inconstructible présentant un intérêt paysager et écologique : vallée de la Kirneck.  
Il est souhaité la préservation de cette richesse et ce potentiel écologique.
- Le secteur Nb, secteur constructible uniquement pour les abris de jardins et à protéger en raison de son intérêt écologique, paysager et patrimonial : jardins.

Rappel :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

### ARTICLE 1 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.

**1. HORS ZONE INONDABLE**

- 1.1. Les constructions de toute nature, sauf celle admises à l'article 2.
- 1.2. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - Les aires de jeux et de sport ouverts au public sauf celles admises à l'article 2 ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles visées à l'article 2 ;
  - Les affouillements et exhaussement du sol quel que soit leur dimension à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 1.3. Les dépôts et carcasses de véhicules à compter du premier véhicule ainsi que les autres dépôts de toute nature.
- 1.4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les terrains pour les habitations légères, quelles que soient leur capacité et leur dimension.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées.

**2. DANS LA ZONE INONDABLE**

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2, paragraphe 2.2.

## **ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**1. DANS TOUTE LA ZONE****Hors zone inondable**

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures de communication),
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux n'aient pas pour objet :
  - Un changement d'affectation ;
  - Une extension de la surface hors œuvre brute supérieure de 50 m<sup>2</sup> maximum de celle existante le jour de l'approbation du présent document ;  
La construction de bâtiments annexes non contigus aux habitations existantes est autorisée.

- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

## **2. DANS LE SECTEUR Na**

### **2.1. Hors zone inondable**

- 2.1.1. Les aires de stationnement d'initiative publique perméables aux eaux pluviales,
- 2.1.2. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé,
- 2.1.3. La création d'un étang d'initiative publique à l'aval du village nécessaire au fonctionnement d'une association piscicole ouverte au public,
- 2.1.4. Les aires de jeux d'initiative publique ouvertes au public à l'aval du village sous réserve qu'elles n'imperméabilisent pas le sol,

### **2.2. Dans la zone inondable**

- 2.2.1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaire aux aménagements hydrauliques,
- 2.2.2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation,
- 2.2.3. La création d'un étang à l'aval du village nécessaire au fonctionnement d'une association piscicole ouverte au public,
- 2.2.4. Les aires de jeux d'initiative publique ouvertes au public à l'aval du village sous réserve qu'elles n'imperméabilisent pas le sol.

## **3. DANS LE SECTEUR Nb**

Les abris de jardins n'excédant pas une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

---

#### 1. ACCES

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

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

- 1.3. De plus, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
- 1.4. La desserte des occupations et utilisations du sol autorisées ne pourra excéder un accès par unité foncière à partir de la voirie départementale.

#### 2. VOIRIE

- 2.1. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie.
- 2.2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. EAU POTABLE**

- 1.1. 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.

- 1.2. 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.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **2.1. Eaux usées**

##### **2.1.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2.1.2. 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Elles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **1. CAS DES VOIES ROUTIERES**

#### **1.1. Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise de toutes les voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

#### **1.2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1.2.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, aux constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3,00 mètres de l'alignement des voies et des limites de chemins.

1.2.2. Aux constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

### **2. CAS DES VOIES D'EAU**

Toute construction, installation ou clôture doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.



- 2.2. L'implantation des constructions de faible emprise et installations nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. MODE DE CALCUL**

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 1.2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- 1.3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **2. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **2.1. Dans le secteur Na**

- 2.1.1. La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6,5 mètres.
- 2.1.2. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 13 mètres.

#### **2.2. Dans le secteur Nb**

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 2,50 mètres.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1. DANS TOUTE LA ZONE**

- 1.1. 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les clôtures devront être constituées exclusivement de poteaux en bois soutenant des fils horizontaux ou des grillages sobres.

### **2. DANS LE SECTEUR N2**

Les toitures auront la coloration des tuiles de couleur naturelle.  
Les constructions seront en bois ou revêtues d'un bardage en bois.

## **ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

La plantation de haies de conifères (y compris les thuyas) est interdite.

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

### **ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.