Plan local d'urbanisme intercommunal

Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch

Altkirch - Aspach - Carspach - Heimersdorf - Hirsingue - Hirtzbach

Règlement écrit

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 12 décembre 2019

Le Président,

Michel Willemann :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT 4

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 4

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 6

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 (BATIMENTS REMARQUABLES) : 6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 (CALVAIRES, CROIX, VIERGES...) : 6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 (MURS, FAÇADES, PORCHES, FONTAINES, PUITS, LAVOIRS...) : 6

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 (ARBRES REMARQUABLES) : 6

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 7

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) : 7

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE B (HAIES ET BOISEMENTS ISOLES) : 7

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE C (ZONE HUMIDE REMARQUABLE) : 7

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE D (VERGERS) : 8

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME 8

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE PLAN DE ZONAGE 8

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE 9

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PORTER A CONNAISSANCE DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL MOUVEMENT DE TERRAIN » SUR LE PLAN DE ZONAGE 10

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE 10

CHAPITRE 8 - LEXIQUE 10

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U 12

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 13

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 14

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 17

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 27

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 29
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 30
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 32
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 40

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCh 42
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 43
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 44
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 46

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 48
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 49
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 51
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 53

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 55
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 56
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 58
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 62

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 64

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU 65

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 66
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 67
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 69
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 76

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp 78

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe 83
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 84
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 86
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 90

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUe 92

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 94

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 95

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 104

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 106

ANNEXE 1 - LEXIQUE 116

ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES 124

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 6 communes du territoire de la Communauté de Communes du Sundgau – ancien périmètre d'Altkirch (département du Haut-Rhin - 68) : Altkirch, Aspach, Carspach, Heimersdorf, Hirsingue, Hirtzbach.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles générales et servitudes d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de communes.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,

A ces chapitres se rajoutent 2 annexes :

- Annexe1 : Le lexique
- Annexe 2 : La liste des essences locales

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)

- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)

CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

1. Les zones urbaines – « zones U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser – zones AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

3. Les zones agricoles – zones A

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 (BATIMENTS REMARQUABLES) :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa ou ses façades visibles depuis l'espace public, est autorisée.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 (CALVAIRES, CROIX, VIERGES…) :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 (MURS, FAÇADES, PORCHES, FONTAINES, PUITS, LAVOIRS…) :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 4 (ARBRES REMARQUABLES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe et l'arrachage d'un arbre remarquable sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger notamment pour la circulation automobile.
- Dans le cadre d'un parc arboré, la coupe et l'arrachage d'arbres sont également autorisés à condition de contribuer à la mise en valeur du site.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
  - s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
  - s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
  - s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
  - s'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
  - s'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations…). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
  - s'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
  - s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE B (HAIES ET BOISEMENTS ISOLES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile.
- En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.
- En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, est obligatoire.

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE C (ZONE HUMIDE REMARQUABLE) :

- Pour toute atteinte à une zone humide remarquable, les prescriptions suivantes s'appliquent : seuls sont autorisés :
  - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable ou à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
  - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide remarquable.

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE D (VERGERS) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes de type fruitier dans les vergers protégés sont interdits.
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou pour renouveler les arbres existants. En cas de suppression d'un arbre fruitier, il devra obligatoirement être remplacé par autre arbre constituant une essence locale fruitière.

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE PLAN DE ZONAGE

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, installations, travaux autre que ceux admis sous conditions.
- Les nouveaux établissements recevant du public (ERP), les établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrains de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux, de déchets même inertes, les déchetteries et le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Sont admis sous condition :

- L'adaptation et la réfection des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.

- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation :
  - Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
  - Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages.
- Pourront être autorisés les adaptations, réfections et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.
- A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.
- L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- Afin de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations des sols autorisées devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à la cote des plus hautes eaux connues et fixées pour résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence.
- Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement) seront étanches, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Les espaces concernés par la trame graphique du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ill doivent également respecter les dispositions règlementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PORTER A CONNAISSANCE DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL MOUVEMENT DE TERRAIN » SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Les espaces concernés par la trame graphique du Porter à Connaissance du Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain du secteur d'Altkirch, issu de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2016 portant délimitation du périmètre d'étude, doivent également respecter les mesures générales applicables et les préconisations issues du PAC, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Dans les espaces concernés par la trame graphique L.151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

CHAPITRE 8 - LEXIQUE

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAa correspondant au centre historique d'Altkirch.
- Un secteur UAb correspondant aux extensions comportant des formes d'habitat variées à Altkirch
- Un secteur UAi correspondant à un secteur potentiellement inondable par le Feldbach à Hirsingue.
- Un secteur UAr correspondant à un secteur concerné par un risque de glissement de terrain à Hirtzbach

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat.

UCh : zone correspondant au château d'Hirtzbach.

UP : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.

UE : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Un secteur UEa à Carspach.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations** (PPRI) de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative à l'**Atlas des zones inondables**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones ».

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative au **Porter à Connaissance (PAC) du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain** (PPRNMT) du secteur d'Altkirch. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions issues du PAC, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Pour les secteurs de zone UA non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UA ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UA et 1.2.UA

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1.1. UA - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Dispositions spécifiques au secteur UAi :

8. Les sous-sols sont interdits.

Dispositions spécifiques au secteur UAr :

9. Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UAr ci-dessous.

Article 1.2. UA - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans les communes d'Hirsingue et d'Altkirch ou la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m².
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
   - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
   - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions spécifiques au secteur UAr :

Dans le secteur UAr, seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

7. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination.
8. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aux conditions suivantes :
   - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 10% de la construction existante, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
   - Qu'une étude géotechnique soit menée au préalable afin de s'assurer de l'absence de risque de glissement de terrain.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UA - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.

     Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - A l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
   - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit sur limites séparatives.
   - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.
   - Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout n'excédant pas 3,5m et d'une emprise au sol n'excédant pas 40m².
   - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 18 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 10 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAb :

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 15 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 10 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UA - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables à la zone UA dans les communes d'Aspach, Carspach, Heimersdorf et Hirsingue.

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

- Les façades à colombages pourront faire l'objet de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- **A Aspach et Carspach,** la destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage. Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.

4. Ouvertures :

Non règlementé.

5. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables à la zone UA dans la commune d'Hirtzbach :

7. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 45° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.
- Les lucarnes auront une largeur au plus égale à leur hauteur et leur largeur extérieure cumulée ne devra pas excéder le quart de la longueur totale du pan de toit.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

8. Couvertures

Dispositions générales :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Les couvertures des toitures en pente devront avoir un aspect tuile en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m²,
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

9. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation…) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage.
- Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.

10. Ouvertures :

- En façade sur rue, les maisons à colombages comporteront obligatoirement des volets battants. Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas visible en façade et que des volets battants soient également réalisés.
- Les fenêtres de plus de 0.70 m de large comporteront deux ouvrants minimum,
- Les portes de garage d'aspect métalliques sont interdites. Elles auront un aspect bois ou une teinte neutre et s'intégrant harmonieusement au bâtiment.

11. Orientations :
    - Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

12. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,30 mètre, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes et en termes de matériaux avec le bâti proche.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAa dans la commune d'Altkirch :

13. Toitures et couvertures :
    - Pour le corps principal des constructions à destination d'habitation, la pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

14. Façades :
    - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
    - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
    - Les façades à colombages pourront faire l'objet de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.

15. Ouvertures :

Non règlementé.

16. Orientations :
    - Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

17. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAb dans la commune d'Altkirch :

18. Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux toitures végétalisées.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

19. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.

20. Ouvertures :

Non règlementé.

21. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

22. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAr :

9. Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront préserver la typicité du bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière…). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
   - **A Hirtzbach et Hirsingue,** seules les plantations à base d'essences locales seront autorisées.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UA - Gabarit des places de stationnement

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 10. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Sauf **à Altkirch**, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- Dans le cas d'un changement de destination, de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
   - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert plus de 3 logements,
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Article 3.2. UA - Voirie

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. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 UA - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4 UA - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UA - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UA - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1.1. UB - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Article 1.2. UB - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans les communes d'Hirsingue et d'Altkirch ou la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m².
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
   - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
   - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UB - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale n'excédant pas 3,5m et d'une emprise au sol n'excédant pas 40m², qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 5 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.
   - La longueur cumulée des constructions implantées sur une limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur 2 limites séparatives consécutives.

En cas d'implantation sur limite séparative, soit les façades seront contiguës, soit il pourra être autorisé un léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées).
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère, hors attique. Dans cette hypothèse un seul niveau d'attique sera admis et sa hauteur maximale ne pourra excéder 11,5 mètres.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
   - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UB – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes d'Altkirch, Aspach, Carspach, Heimersdorf et Hirsingue :

1. Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux toitures végétalisées.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

2. Façades :
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

3. Ouvertures :

Non règlementé.

4. Orientations :
   - Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Clôtures :

En limite d'emprise publique :
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables à la commune d'Hirtzbach :

1. Toitures :

Dispositions générales :
- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 45° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.
- Les lucarnes auront une largeur au plus égale à leur hauteur et leur largeur extérieure cumulée ne devra pas excéder le quart de la longueur totale du pan de toit.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.

- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Les couvertures des toitures en pente devront avoir un aspect tuile en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

4. Ouvertures :

Non règlementé.

5. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,30 mètre, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.

- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes et en termes de matériaux avec le bâti proche.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
   - Au moins 75% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. **A Hirtzbach**, au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
   - Pour toute opération entrainant la création de plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface
   - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément

accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Sauf **à Altkirch**, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Article 2.11. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Dispositions applicables à la commune d'Altkirch :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel.

Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Article 3.2. UB - Voirie

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. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements,
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3.UB - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UB - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UB - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCh

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UCh - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les usages et affectations des sols, constructions et activités à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UCh ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. UCh - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le changement de destination, à condition d'être liés à la mise en valeur patrimoniale ou touristique du site.
3. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi aux conditions suivantes :
   - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 10% de la construction existante, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
   - Que ces extensions soient liées à la mise en valeur patrimoniale ou touristique du site ou à des travaux d'entretien (traitement de façade, réfection des toitures…) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existants.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UCh - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2.2. UCh - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

Article 2.3. UCh - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 2.4. UCh - Emprise au sol des constructions

Que l'emprise au sol maximale de l'extension créée ne doit pas excéder 10% de la construction existante, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Article 2.5. UCh - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UCh – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus.

STATIONNEMENT

Article 2.8. UCh - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 9. UCh - Dispositions générales :

- Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UCh - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 3.2. UCh - Voirie

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. 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.
3. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UCh - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. UCh - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UCh - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UCh - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UP	UP	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 1.1. UP - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UP.
3. Sauf **à Altkirch**, les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Sauf **à Altkirch**, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Sauf **à Altkirch**, les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. UP - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UP - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2.2. UP - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

Article 2.3. UP - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 2.4. UP - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. UP - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UP – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

STATIONNEMENT

Article 2.8. UP - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UP - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 3.2. UP - Voirie

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. 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.
3. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UP - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. UP - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UP - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UP - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1.UE - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UE	UEa	UE	UEa	UE	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X		
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	X			
	Entrepôt			X	X		
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Dans toute la zone :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.

6. Les constructions à destination d'exploitation forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

7. Les constructions à destination d'exploitation agricole, d'industrie et de bureau.

Article 1.2. UE - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
3. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Dans toute la zone, à l'exception du secteurs UEa :

4. Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec les activités économiques et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UE - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Cas des voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.2. UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

   En cas d''implantation sur limites séparatives :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 6 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
   - S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, le nouveau bâtiment pourra être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.
2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE, 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 6 mètres.

   Toutefois, l'implantation sur limites séparatives est autorisée si la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, n'excède pas 6 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. UE - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article 2.4. UE - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. UE - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

2. Clôtures sur rue :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,1 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.6. UE - Espaces libres et plantations

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
   - Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

STATIONNEMENT

Article 2.7. UE - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.8. UE - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Sauf **à Altkirch**, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. UE - Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

   1.1. Logement :

   - Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création d'un logement, il est exigé la création de **2 places** par logement créé.

   1.2. Autres destinations et sous-destinations :

   - Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

   - Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - UE - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. UE - Voirie

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. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. UE - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

Article 3.4. UE - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UE - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. UE - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser présentées au titre IV sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

Les zones 1AU :

1AU : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Elle comprend :

- Des secteurs 1AUa à Hirtzbach et Hirsingue.

1AUp : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

1AUe : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux activités économiques. Elle comprend un secteur 1AUea fonctionnant en assainissement non collectif.

Les zones 2AU :

2AU : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi.

2AUe : zone destinée à une urbanisation à plus long terme à vocation principale d'activité nécessitant une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

La zone à urbaniser est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations** (PPRI) de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone à urbaniser est concernée par la trame graphique relative au **Porter à Connaissance (PAC) du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain** (PPRNMT) du secteur d'Altkirch. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions issues du PAC, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AU	1AU	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
2. Les constructions à vocation de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, les centres de congrès ou d'exposition, les cinémas,

3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.2. 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
   - De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches. Dans le secteur 1AUa, les occupations et utilisations du sol autorisées pourront également se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
   - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
4. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m², sauf dans les communes d'Hirsingue et d'Altkirch ou la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m².
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout n'excédant pas 3,5m et d'une emprise au sol n'excédant pas 40m², qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale n'excédant pas 3,5m et d'une emprise au sol n'excédant pas 40m.
- Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
   - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture,
   - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère hors attique. Dans cette hypothèse un seul niveau d'attique sera admis et sa hauteur maximale ne pourra excéder 11,5 mètres.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Dispositions applicables aux communes d'Altkirch, Aspach, Carspach, Heimersdorf et Hirsingue.

1. Toitures et couvertures :

Non règlementé

2. Façades :
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

3. Ouvertures :

Non règlementé.

4. Orientations :
   - Lorsque c'est techniquement faisable, il devra être favorisé une orientation bioclimatique des constructions.

5. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m, non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables à la commune d'Hirtzbach :

6. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 45° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisés.
- Les lucarnes auront une largeur au plus égale à leur hauteur et leur largeur extérieure cumulée ne devra pas excéder le quart de la longueur totale du pan de toit.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

7. Couvertures

Dispositions générales :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

Les couvertures des toitures en pente devront avoir un aspect tuile en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.

Règles alternatives :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale.
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux toitures végétalisées.
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

8. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

9. Ouvertures :

Non règlementé.

10. Orientations :

- Lorsque c'est techniquement faisable, il devra être favorisé une orientation bioclimatique des constructions.

11. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées d'une palissade en structure verticale ajourée montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,30 mètre.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinante et en termes de matériaux avec le bâti proche.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
- Au moins 75% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. **A Hirtzbach**, au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
- Il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière par are de terrain non bâti.
- Pour toute opération entrainant la création de plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux

eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

STATIONNEMENT

Article 2.8. 1AU - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.9. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Sauf **à Altkirch**, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Article 2.10. 1AU - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt, activités de service avec accueil de la clientèle :

- 1 place par tranche entamée de 50mètres² de surface de plancher.

1.3. Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50mètres² de surface de plancher.

1.4. Restauration :

- pour 20 mètres² entamés de salle de restaurant : 2 places

1.5. Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

1.6. Autres destinations et sous-destinations :

- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
   - Etre proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 - 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. 1AU - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. 1AU - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUp

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AUp	1AUp	1AUp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 1.1. 1AUp – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services, aux activités industrielles, aux bureaux et aux entrepôts.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. 1AUp - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions de l'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
   - De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
   - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non règlementée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.1. 1AUp - Eau potable

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

Article 3.2. 1AUp - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.3. 1AUp - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.4. 1AUp - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AUe	1AUe	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1. 1AUe - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2. 1AUe ci-dessous.
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.

5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2. 1AUe - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
   - De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
   - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AUe - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Cas des voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Cas des cours d'eau :

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. 1AUe - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

   En cas d''implantation sur limites séparatives :

   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 6 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. 1AUe - Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article 2.4. 1AUe - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
   - 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AUe - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

2. Clôtures sur rue :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,1 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.6. 1AUe - Espaces libres et plantations

1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
   - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
   - Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

STATIONNEMENT

Article 2.7. 1AUe - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnement vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.8. 1AUe - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Sauf **à Altkirch**, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. 1AUe - Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

   1.1. Logement :

   - Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création d'un logement, il est exigé la création de **2 places** par logement créé.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. - 1AUe - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. 1AUe - Voirie

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. 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AUe - Eau potable

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

Article 3.4. 1AUe - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUea :

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. 1AUe - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. 1AUe - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUe

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1 2AU – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2.2AU ci-dessous.

Article 1.2. 2AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

1. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Ad : zone destinée au développement d'une coopérative agricole à Carspach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ae : zone destinée au développement d'activités agricoles et touristiques de type équestre à Hirtzbach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions règlementaires applicables aux **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations** (PPRI) de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative au **Porter à Connaissance (PAC) du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain** (PPRNMT) du secteur d'Altkirch. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions issues du PAC, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative aux **périmètres de protection des captages d'eau potable**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les serres démontables.

Dans le secteur Ac :

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ab :

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
11. L'aménagement et l'extension des constructions dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances, que le cheptel soit maintenu à effectifs constants.

Dans les secteurs Ab et Ac :

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
    - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
    - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dans le secteur Aa :

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

Dans les secteurs Ad :

15. Les constructions, à condition qu'elles soient en lien avec l'activité d'une coopérative agricole.

Dans les secteurs Ae :

16. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
17. L'extension des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
18. Le changement de destination des constructions existantes pour des destinations d'exploitations agricole ou d'hébergement hôtelier et touristique.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. A - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des cours d'eau et fossés :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés.
- 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans le secteur Aa

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ad :

3. L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions, extensions comprises, est limitée à 1000m² pour l'ensemble du secteur Ad.

Dans le secteur Ae :

19. L'emprise au sol maximale supplémentaire des extensions des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dans les secteurs Ae, Ac et Ab :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :

- 10 mètres au faitage.
- 7,5 mètres à l'égout principal de toiture
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère

- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

Dans le secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 5 mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.
- Extensions et annexes : 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur Ad :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 15 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

Dans les secteurs Ad, Ac et Ab :

1. Toitures et couvertures :
   - Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes…).
   - Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

2. Façades :
   - Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
   - Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
   - Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
   - Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

3. Orientations :

Les bâtiments devront s'intégrer à la pente, et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.

4. Clôtures :
   - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
   - En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges sont à privilégier.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.
4. Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.9. A - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. A - Voirie

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. 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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. A – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. A 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.
3. 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.

Article 3.4. A - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. A - Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée. Elle comprend différents secteurs :

Na : secteur correspondant à l'Auberge Sundgauvienne à Carspach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Nc : secteur correspondant à une zone comprenant des habitations et potentiellement mobilisable pour l'activité piscicole.

Ne : secteur correspondant à des étangs sur le territoire. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Nec : secteur correspondant à l'étang communal de Carspach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ng : secteur destiné à l'habitat des gens du campement sédentarisé d'Heimersdorf. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Nh : secteur destiné à une habitation isolée et son parc à l'entrée d'Hirsingue.

Nj : secteur correspondant à des jardins autorisant la création d'abris de jardins. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Np : secteur correspondant à la place des fêtes et aux équipements sportifs à Carspach, ainsi qu'aux terrains de sport et de loisirs situés en zone inondable à Hirsingue.

Nr : secteur concerné par des glissements de terrain à Hirtzbach.

Nv : secteur correspondant des vergers autorisant la création d'abris de jardins sous condition de plantation de fruitiers. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur règlementaire opposable. Il permet de connaitre rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions règlementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions règlementaires applicables aux **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones »

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations** (PPRI) de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative à l'**Atlas des zones inondables**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions règlementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones ».

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative au **Porter à Connaissance (PAC) du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain** (PPRNMT) du secteur d'Altkirch. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions issues du PAC, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative aux **périmètres de protection des captages d'eau potable**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Sauf dans le secteur Ng, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Sauf dans le secteur Ng, le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Sauf dans le secteur Ng, les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2. N - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nr :

1. Les constructions et installations nécessaires des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na, Ne, Nec, Nj, Nv, Np, Nr :

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.
9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².

Dispositions particulières au secteur Na :

10. Les constructions et extensions à destination d'habitation, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 500m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions particulières au secteur Nc :

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, de type piscicole.
12. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'exploitation piscicole et dans la limite d'un seul nouveau logement.

Dispositions particulières au secteur Ne :

13. Les abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, dans la limite de 40m² d'emprise au sol par étang, constructions existantes comprises.

Dispositions particulières au secteur Nec :

14. Les abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions particulières au secteur Ng :

15. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 2000m² d'emprise au sol totale pour l'ensemble de la zone Ng.
16. Les dépôts de ferraille dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique.

Dispositions particulières au secteur Nh :

17. Les annexes les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dispositions particulières aux secteurs Nj et Nv :

18. Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Np :

19. Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
20. Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

Dispositions spécifiques au secteur Nr :

21. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition de ne pas augmenter le risque.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. N - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Cas des voies et emprises publiques :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des cours d'eau et fossés :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés.
- 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.2. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres sauf dans le secteur Ng.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.3. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na, Ne, Nec, Nj, Nv, Np :

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 40m² par unité foncière.
2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Na

3. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et extensions, est limitée à 500m² supplémentaires pour l'ensemble du secteur Na.

Dispositions particulières au secteur Ne

4. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pêche, constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et extensions comprises, est limitée à 40m² par étang.

Dispositions particulières au secteur Nec

5. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pêche, extensions comprises, est limitée à 40m² supplémentaires pour l'ensemble du secteur Nec.

Dispositions particulières au secteur Ng

6. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions, annexes comprises est limitée à 2000m² pour l'ensemble du secteur Ng.

Dispositions particulières au secteur Nh

7. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 40m² par unité foncière.
8. L'emprise au sol maximale supplémentaire des extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions particulières aux secteurs Nj et Nv :

9. L'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est fixée à 2 mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 5 mètres.

Dans le secteur Na :

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 15 mètres hors tout.

Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 10 mètres au faitage.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions autorisées : 10 mètres hors tout.

Dans les secteurs Ne et Nec :

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 5 mètres hors tout.

Dans les secteur Nj et Nv :

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 4 mètres hors tout.

Dans le secteur Np :

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 10 mètres hors tout.

Dans le secteur Ng :

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 7 mètres hors tout.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :
   - Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

Dans les secteurs Nj et Nv :

Les façades des abris de jardins devront être constituées de bardage bois.

2. Les clôtures :
   - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
   - En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques sont interdites.

Dans le secteur Nv :

Pour toute construction d'abris de jardin, deux arbres fruitiers d'essence locale devront être plantés.

STATIONNEMENT

Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.9. N - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.

Dans le secteur Ng :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création de 2 places de stationnement par logement créé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. N - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Article 3.2. N - Voirie

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. 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.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. N - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. A 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.
3. 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.

Article 3.4. N - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :
   - Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
   - Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
   - Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. N - Electricité

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

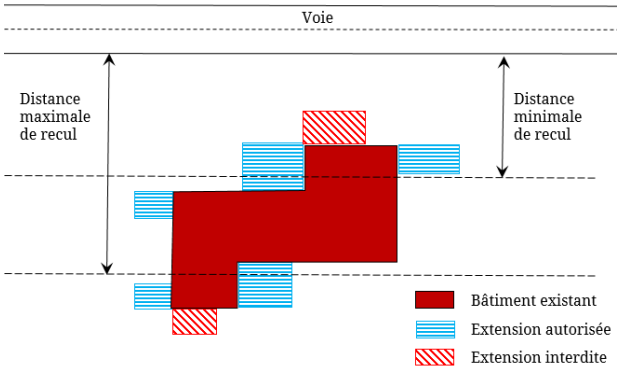
ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport aux voies et emprises publiques :

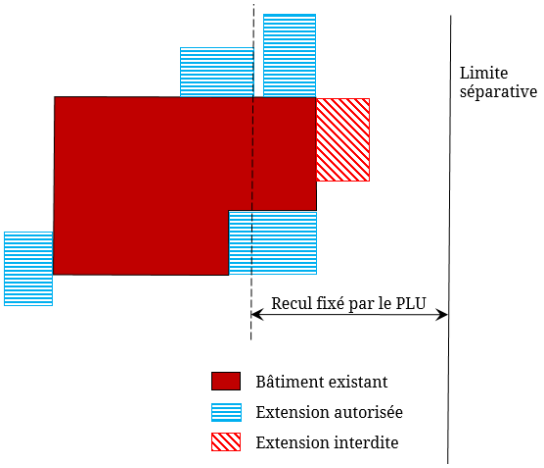
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la limite séparative :

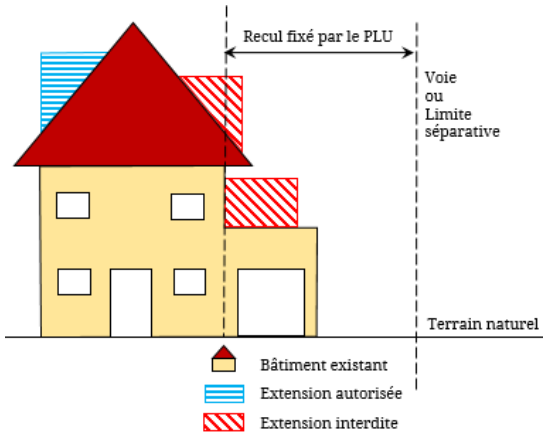
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Accès ou voie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

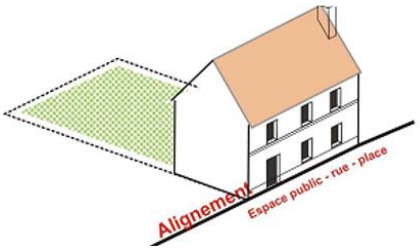
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique, ils restent néanmoins inclus dans cette catégorie.

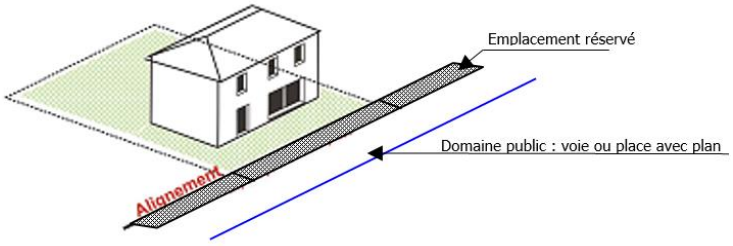
Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.





Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

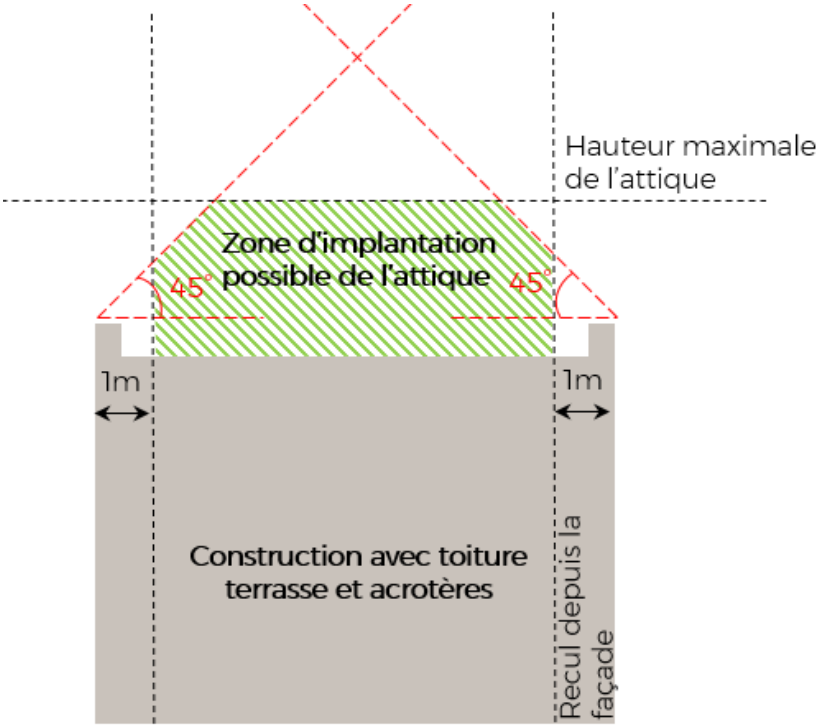
- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

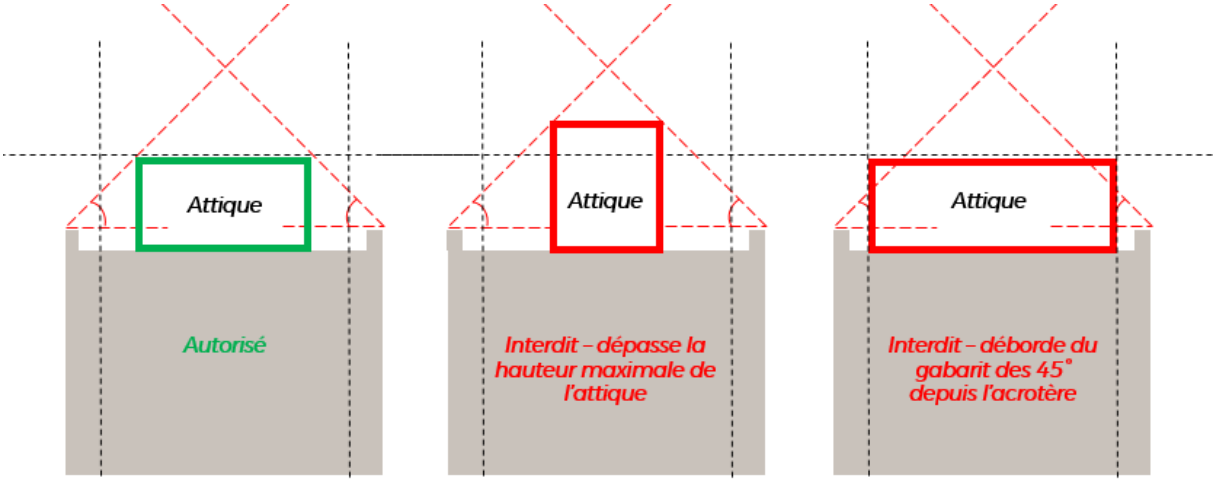
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.

Attique :

Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère et s'élevant vers l'intérieur de la construction avec une pente uniforme de 45°.





Bâtiment

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Construction et installation

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, un poste de transformations, une antenne relai...

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

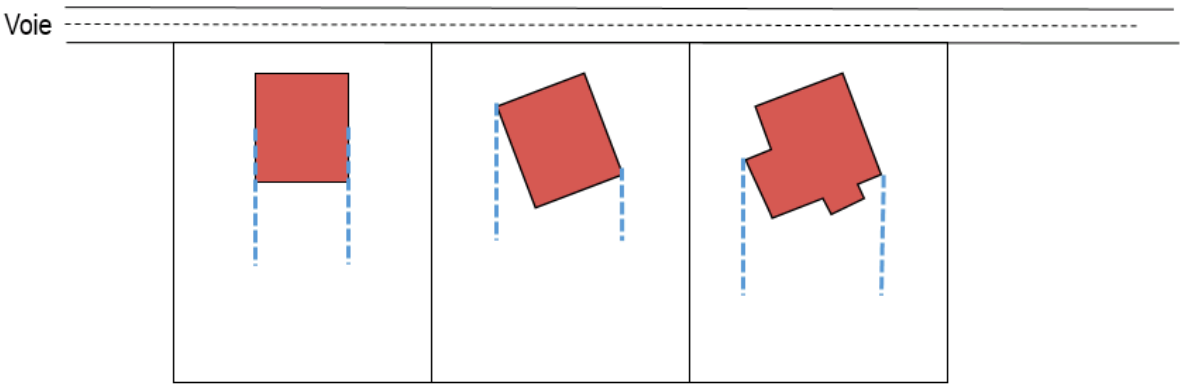
Extensions d'une exploitation agricole existante

On entend par extension d'une exploitation existante non pas l'extension des bâtiments d'une exploitation mais la création de nouveaux bâtiments sur un site comprenant déjà des bâtiments de l'exploitation faisant l'objet du projet de création de nouveaux bâtiments.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Partie arrière d'une construction :



La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ruraux…).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…)

ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ARBRES ET DES ARBUSTES AUTOCHTONES DU HAUT-RHIN - MISE A JOUR 2018
Y COMPRIS ARBRES FRUITIERS ET ASSIMILES

●	Végétal parfaitement adapté aux conditions de sol ou de climat
○	Végétal peut convenir aux conditions de sol ou de climat
	Végétal ne peut pas être employé dans ces conditions de sol ou de climat sans risque grave pour sa survie

			CONDITIONS STATIONNELLES																	
		COLLINE	SOLS																	
NOM FRANÇAIS	NOM SCIENTIFIQUE	Sundgau	Compact	Sain-filtrant	Très poreux	Acide	Légèrement acide	Carbonaté	Hydromorphe	Frais	Sec	Superficiel	Architecture	Taille	Feuillage	Croissance	Intérêt faunistique : B = baie H = plante hôte (entomofaune) M = plante mellifère	Succession	Autochtone	Introduite	Fruit toxique
Abricotier	*Prunus armeniaca*		○	●	●		●	○		●	○		Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide	B				
Alisier blanc	*Sorbus aria*	●		●	●	○	●	●		●	●	●	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / M	Climacique	●		
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Amandier	*Prunus amygdalus*		●	●	○		●	●		○	●	●	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B				
Amélanchier des bois	*Amelanchier ovalis*			●	●		●	●		○	●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M	Pionnière	●		
Argousier	*Hippophae rhamnoides*		○	●	●	○	●	○	○	●	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B	Pionnière	●		
Aubépine épineuse	*Crataegus oxyacantha*	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Aulne blanc	*Alnus incana*	●	○	●	●		●	●		●	●	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●		
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	●	●	●	●	●	●	○	●	●		○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide		Pionnière	●		
Baguenaudier	*Colutea arborescens*		○	●	●		●	●		●	●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M		●		
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	●	○	●	●	○	●	○	○	○	●	●	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Pionnière	●		
Bourdaine	*Rhamnus frangula*	●	●	●	○	●	●	○	●	●	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Lente	B / H / M	Climacique	●		●
Camerisier à balais	*Lonicera xylosteum*	●	●	●	○		●	●		●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●
Cerisier à grappes	*Prunus padus*	●	●	●	●	○	●	○	●	●		○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Cerisier de Sainte Lucie	*Prunus mahaleb*		○	●	●		○	●		○	●	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Charme	*Carpinus betulus*	●	○	●		○	●	○	○	●	○	○	Arbre	10 à 15 m	Marcescent	Moyenne	B	Climacique	●		
Châtaignier	*Castanea sativa*			●	●	●	●			●	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B	Climacique	●		
Chêne pédonculé	*Quercus pedonculata*	●	●	●	○	○	●	○	○	●			Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●		
Chêne pubescent	*Quercus pubescens*	●	●	●	○		●	●		●	○	●	Arbre	5 à 10 m	Marcescent	Lente	B / H	Climacique	●		
Chêne sessile	*Quercus sessiliflora*	●		●	●	●	●	○	○	●	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●		
Cognassier	*Cydonia vulgaris*	●		●	●	●	●			●	○		Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / M				
Cornouiller mâle	*Cornus mas*			●	●		●	●		●	●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	●	●	●	○	○	●	●	●	●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●
Coronille arbustive	*Coronilla emerus*	●		●	○		○	●			●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		
Noisetier	*Corylus avellana*	●	○	●	●	○	●	●	○	●		○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique	●		
Daphné "Bois joli"	*Daphne mezereum*	●				●	●				●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●		●
Epine-vinette	*Berberis vulgaris*	●		●	●			●			●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B	Climacique	●		
Erable champêtre	*Acer campestre*	●	●	●	○		●	●	○	●	●	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	M	Climacique	●		
Erable plane	*Acer platanoides*	●	○	●	○		●	●		●		○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●		
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	●	○	●	○	○	●	●		●		○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	M	Climacique	●		
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	●	○	●		○	●	●		●			Arbre	+ 20 m	Caduc	Rapide		Climacique	●		
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	●	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Climacique	●		●
Genévrier commun	*Juniperus communis*		○	●	●	○	●	●		●	●	●	Arbre	5 à 10 m	Persistant	Lente	B				
Griotte noire	*Prunus austera*	●		●	●		●						Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B				
Griotte rouge	*Prunus caproniana*	●		●	●		●						Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B				
Griottier	*Prunus cerasus*	●		●	●		●						Arbre fruitier	2 à 3 m	Caduc	Moyenne	B				
Groseiller	*Ribes rubrum*	●	○	●	○		●	●	●	●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Groseiller à maquereaux	*Ribes uva crispa*	●	●	●	○		●	●		●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Groseiller alpin	*Ribes alpinum*		●	●	●		●	●		●		●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M		●		
Cassissier	*Ribes nigra*	●	○	●	○		●	●	●	●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne			●		
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	●		●	○	○	●	○		●	○	○	Arbre	+ 20 m	Marcescent	Lente	B	Climacique	●		
Houx	*Ilex aquifolium*		●	●	●		●			●		○	Arbuste haut	3 à 7 m	Persistant	Lente	B / M	Climacique	●		●
Merisier	*Prunus avium*	●		●	●	○	●	○		●	○		Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M	Climacique			
Cerisier Bigarreau	*Prunus duracina*			●	●	●	●	●		●	○		Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M				
Cerisier Guigne	*Prunus Juliana*	●		●	●	●	●	●		●	○		Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	B / M				

Mirabellier	*Prunus insititia*	●		●	●		●	●		○	○	○	Arbre fruitier	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B				
Mûrier blanc	*Morus alba*			●	○		●	●		●	●		Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B			●	
Mûrier noir	*Morus nigra*		○	●	○		●	●	○	●	●		Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B			●	
Néflier	*Mespilus germanica*	●	○	●	●	○	●			●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M		●		
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	●	○	●	○		○	●	○	●	●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		●
Bourdaine	*Rhamnus frangula*	●	●	●	○	●	●	○	●	●	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne		Climacique	●		
Noyer commun	*Juglans regia*	●		●	○		●	●		●	○	○	Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B				
Orme champêtre	*Ulmus campestris*	●		●			●	●	●	●	○		Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique	●		
Orme de montagne	*Ulmus montana*	●		●	●		●	○	○	●			Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente		Climacique	●		
Orme lisse	*Ulmus laevis*	●	○	●			●	●	●	●			Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique	●		
Peuplier blanc	*Populus alba*		●	●	●		●	●	●	●	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	H	Pionnière	●		
Peuplier grisard	*Populus canescens*	●	●	●		○	●	○	●	●		○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●		
Peuplier noir	*Populus nigra*		○	●	●		●	●	○	●			Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●		
Pin sylvestre	*Pinus sylvestris*		○	●	●	●	●		●	●	●	●	Arbre	+ 20 m	Persistant	Moyenne			●		
Poirier	*Pyrus communis*	●		●	●	○	●	○		●	●		Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M				
Poirier sauvage	*Pyrus communis*	●		●	●	○	●	○		●	●		Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / H / M		●		
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	●	●	●			●	○		●	●		Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M		●		
Prunellier, épine noire	*Prunus spinosa*	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Pionnière	●		
Prunier	*Prunus domestica*	●		●	●		●	●		○	○	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide					
Prunier myrobolan	*Prunus cerasifera*	●	●	●	●	○	●	●		●	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / H / M		●		
Rosier des Alpes	*Rosa pendulina*			●	○		●	○		●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	●		●	○		●	○		●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Eglantier, rosier des chiens	*Rosa canina*	●		●	○		●	●			●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Rosier pimprenelle	*Rosa pimpinellifolia*			●	○		●	●			●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Rosier rouillé, rosier rubigineux	*Rosa rubiginosa*	●		●	○		●	●			●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Rosier velu, rosier pomme	*Rosa vllosa*			●	○		●	●			●	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Sapin pectinée	*Abies alba*		○	●	●	●	●	○		●	●		Arbre	+ 20 m	Persistant	Lente	M		●		
Saule à cinq étamines	*Salix pentandra*								●								H / M			●	
Saule à oreillettes	*Salix aurita*			●	○	●	●		●	●	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière	●		
Saule à trois étamines, saule amandier	*Salix triandra*	●		●	●	○	●	●	●	●			Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière	●		
Saule blanc	*Salix alba*		●	●	○	○	●	●	●	●			Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M		●		
Saule cassant	*Salix fragilis*	●	●	●	●	○	●	○	●	●			Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule cendré	*Salix cinerea*	●	●	●	○	○	●	○	●	●		○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	●	●	●	●	○	●	●	●	●			Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule drapé	*Salix elaeagnos*	●	○	●	●		●	●	●	●	○	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule faux daphné, saule noir	*Salix daphnoides*		●	●			●	●		●			Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M		●		
Saule marsault	*Salix caprea*	●	●	●	○	○	●	○	●	●	○	●	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule noircissant	*Salix nigricans*	●							●	●							H / M		●		
Saule pourpre	*Salix purpurea*	●	●	●		○	●	○	●	●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●		
Saule rampant	*Salix repens*								●								H / M		●		
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*			●	●	●	●	○	○	●	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		●
Sorbier domestique, cormier	*Sorbus domestica*	●	●	●	○	○	●	○	○	●	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●		
Staphylier penné	*Staphylea pinnata*			●				●		●			Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B		●		
Sureau noir	*Sambucus nigra*	●	○	●	●		●	●	○	●			Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M		●		
Sureau rouge	*Sambucus racemosa*		○	●	●	●	●	○		●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	B / M		●		●
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	●	○	●	●	○	●	●	○	●			Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M		●		
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	●	○	●	●	○	●	○	○	●			Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M		●		
Tremble	*Populus tremula*	●	●	●		○	●	○	●	●		○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●		
Troène commun	*Ligustrum vulgare*	●	○	●	●		●	●		●	●		Arbuste bas	1 à 3 m	Semi-persistant	Moyenne	B / M		●		●
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	●	○	●	●		○	●		●	●	●	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		●
Viorne obier	*Viburnum opulus*	●	●	●	○		●	●	●	●			Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B		●		●