



Révision du Plan Local d'Urbanisme

BIRKENWALD

3. RÈGLEMENT

P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal
du

Le Maire
Dominique KLEIN



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE 6 : DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	28
ANNEXE - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA MOSSIG	34

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de BIRKENWALD dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique (article R.111-2),
 - la conservation et la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques (article R.111-3.2),
 - les conditions d'accès et de desserte par les voies publiques (liées en particulier aux exigences de la sécurité routière (article R.111-4),
 - la protection de l'environnement naturel (article R.111-14.2),
 - la préservation des actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15),
 - la protection des sites et des paysages naturels ou urbains (article R.111-21).
2. l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
3. les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
4. l'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
5. les servitudes d'utilité publique ;
6. les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 5 zones :

- la zone urbaine **UA**, comprenant un **secteur UAj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;

- la zone à urbaniser **1AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone naturelle et forestière **N, divisée en trois secteurs Na, Nc et Ng**, où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

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

Article 6 : Définitions

Bâtiment annexe (en zones UA, UB, 1AU et 2AU) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. **Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions ou a vocation à être habitable, il est considéré comme un bâtiment principal.**

Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement (s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité) : il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 40 % de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) du bâtiment d'origine. Par exemple : un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38° pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente.

Toutefois, si la S.H.O.N. avant travaux est de 150 m², le non respect de la règle ne pourra s'appliquer que pour une extension portant sur une surface hors œuvre nette maximale de 60 m² ; si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Elle identifie le vieux village.

La zone UA comprend un secteur **UAj** identifiant un espace vert inconstructible.

Dans les **secteurs inondables repérés aux plans de règlement par une trame spécifique**, les occupations et utilisations du sol sont de plus soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de matériaux,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les étangs.

De plus, en secteur UAj, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 2UA.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig, jointes en annexe au présent règlement.

Dans toute la zone, sauf en secteur UAj :

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans condition particulière.

Dans le seul secteur UAj :

- Les ouvrages techniques liés aux canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement),
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

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

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès.

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre 1 – Dispositions générales), qui devront être implantés sur la ligne de construction du bâtiment principal,
- aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale

A 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :
 - s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
 - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 8UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UA : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants par sur-toiture.
- aux bâtiments publics,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : Aspect extérieur

- Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

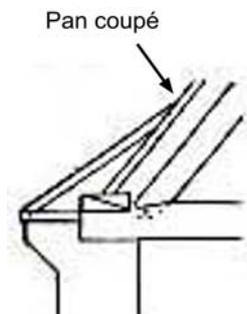
- Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle au long pan de la construction.

- La coloration des façades : les teintes vives sont interdites.

- L'orientation des constructions devra respecter celle des constructions du tissu bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, ni aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre 1 – Dispositions générales).

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes,
- aux bâtiments publics,
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.



- Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics,
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre 1 – Dispositions générales),
- aux vérandas,
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).

- Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> - Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux, commerces et services</u> - Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
<u>Hôtel</u> - Nouveaux hôtels : Nombre de places par chambre créée	1
- Pour les extensions des hôtels existants à la date d'approbation du présent PLU : nombre de place par nouvelle chambre créée	1
<u>Restaurant - Café</u> - Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Elle identifie les extensions récentes.

Dans les **secteurs inondables repérés aux plans de règlement par une trame spécifique**, les occupations et utilisations du sol sont de plus soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de matériaux,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les étangs.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig, jointes en annexe au présent règlement.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

Toute voie nouvelle en impasse de plus de 60 (soixante) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

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

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes le long de la voie d'accès à l'unité foncière, existante, à modifier ou à créer.

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

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 4 (quatre) et 25 (vingt-cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

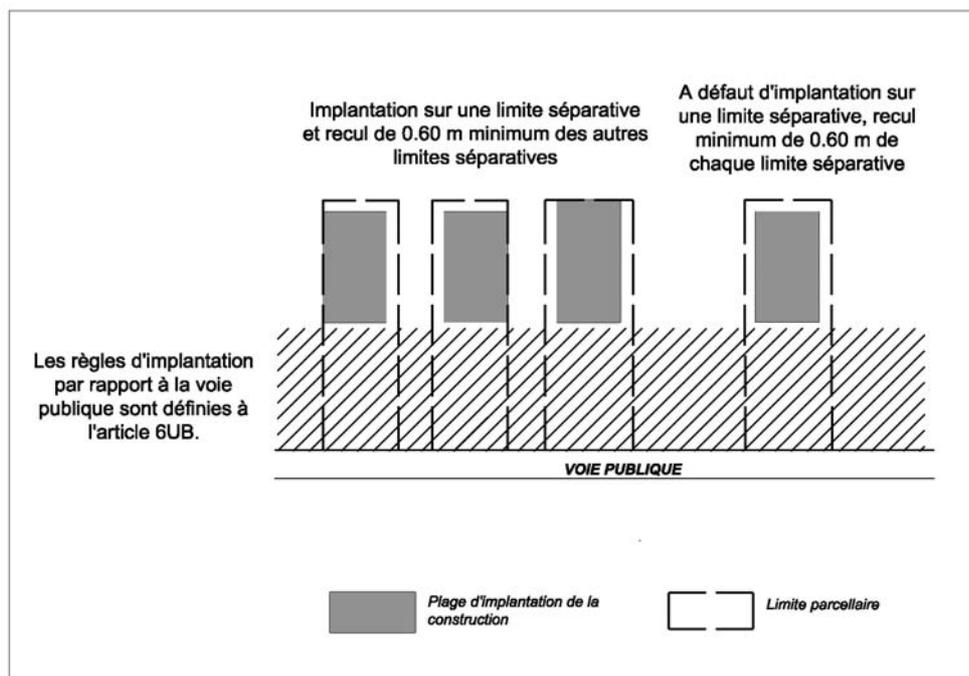
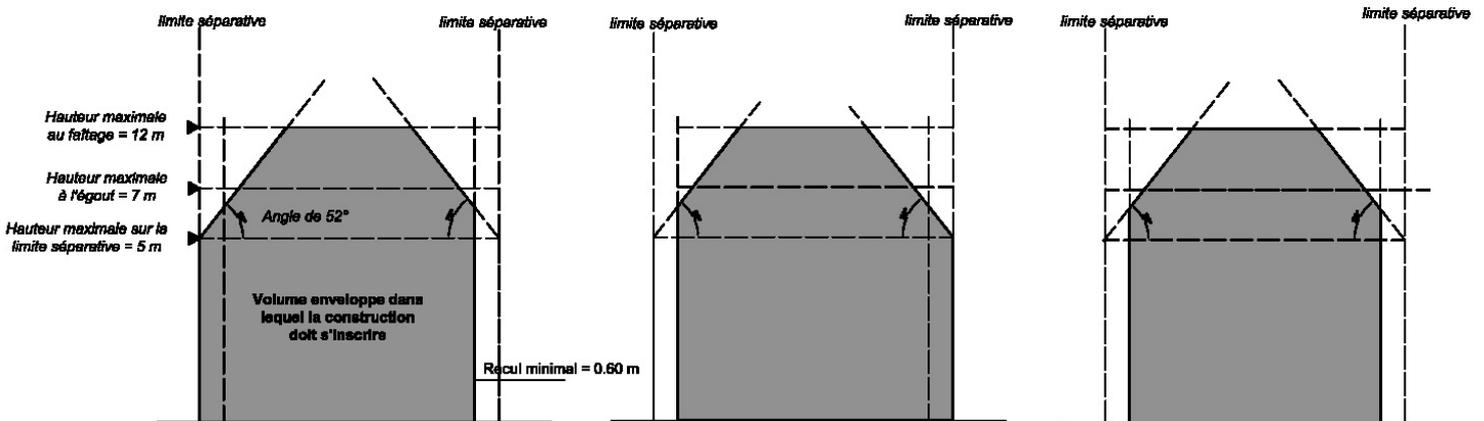
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de **5 (cinq)** mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur une limite séparative au plus, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées.



Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments dont le long pan est parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus, et à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre le bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la longueur du bâtiment excède 10 (dix) mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 5 (cinq) mètres de longueur.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.

La hauteur des clôtures sur domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

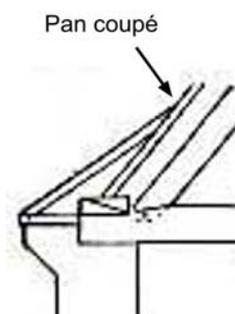
- aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants par sur-toiture.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

- Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes,
- aux bâtiments publics,
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.



- Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

- La coloration des façades : les teintes vives sont interdites.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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

Les accès ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> - Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux, commerces et services</u> - Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
<u>Hôtel</u> - Nombre de places par chambre créée	1
<u>Restaurant - Café</u> - Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future pour des **besoins de constructions à usage principal d'habitation**. Des activités industrielles, artisanales, des commerces et des services pourront également y être admis.

Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone, **dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement**.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AU ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement,
- Les constructions d'hébergement touristique ou de restauration.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, permis groupé, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

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

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial si elles sont liées à la production des entreprises implantées dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

1. Accès

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

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

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

La façade, donnant sur la voie, des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 2 (deux) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Les bâtiments annexes devront s'implanter à une distance minimale de 2 (deux) mètres.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Tout point de la (ou des) façade(s) orientée(s) vers le sud devra être implanté à une distance au moins égale à 12 (douze) mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la longueur du bâtiment excède 10 (dix) mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 5 (cinq) mètres de longueur.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **7 (sept)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **12 (douze)** mètres.

Les constructions comporteront au maximum 1 (un) niveau habitable maximum sous comble.

La hauteur des clôtures sur domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

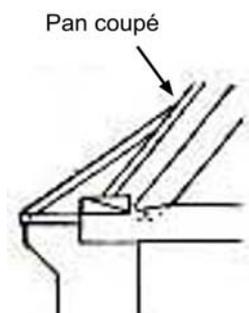
Article 11 1AU : Aspect extérieur

- Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

- Toute construction d'habitation devra comporter un pan de toiture, un auvent ou un autre élément architectural orienté vers le Sud et permettant l'intégration d'un minimum de 4m² de panneaux solaires thermiques.

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes,
- aux bâtiments publics.



- Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

- La coloration des façades : les teintes vives sont interdites.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

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

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u> - Nombre de places par logement quelle qu'en soit la taille	2
<u>Bureaux, commerces et services</u> - Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services pourront également y être admis.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U., **dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés lorsqu'ils respectent les principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU à 5 2AU

Sans objet

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'un bâtiment devra être édifié à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Articles 8 2AU à 13 2AU

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU :

Sans objet.

**TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET
FORESTIERE**

La zone **N** est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone **N** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur Na** identifiant les espaces à protéger,
- Le **secteur Nc**, dans lequel sont déjà implantées quelques constructions dispersées,
- Le **secteur Ng**, repérant les espaces à protéger en attendant l'aboutissement du futur projet de golf intercommunal.

De plus, apparaissent par des trames spécifiques au plan de règlement :

- les terrains inclus dans le périmètre de captage d'eau, qui sont soumis à des dispositions spécifiques,
- les secteurs inondables où les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

Pour les bâtiments identifiés par un graphisme particulier au plan de règlement est interdite la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig, jointes en annexe au présent règlement.

Dans les secteurs de protection de captage d'eau repérés au plan de règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

Dans le secteur Na :

- l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes n'entraînant pas de création de logement supplémentaire,
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 30 m², dans la limite de un par unité foncière, et implanté hors de l'espace forestier,

- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Nc :

- l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes n'entraînant pas de création de logement supplémentaire,
- les bâtiments agricoles sous réserve de ne pas comporter de logement, ni de structure d'hébergement ;
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 30 m², dans la limite de un par unité foncière ;
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Ng :

- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 200 (deux cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

De plus, le long de la RD 229, hors agglomération, tout point d'un bâtiment devra être situé à plus de 15 (quinze) mètres de l'axe de cette voie.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur totale des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur maximale des extensions ou aménagements des bâtiments existants ne devra pas dépasser le faîtage de la construction d'origine.

La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Les toitures des volumes principaux des bâtiments agricoles auront des pentes minimales de 20°. Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.

Article 12 N : Stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

**ANNEXE – DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES DU
PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES
D'INONDATION DE LA
MOSSIG**



PREFECTURE DU BAS-RHIN

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORET DU BAS-RHIN

Division Eau, Environnement et Aménagement du Territoire

EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DU BASSIN VERSANT DE LA MOSSIG

REGLEMENT DE ZONAGE

Sommaire

TITRE I - PORTEE DU REGLEMENT DE PREVENTION DES RISQUES – DISPOSITIONS GENERALES	37
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DIFFERENTES ZONES	37
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS COMMUNES.....	37
Section 1 – Cotation des plans de zonage.....	37
Section 2 – Calcul de la cote de référence.....	37
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ORANGE.....	38
Section 1 – Principe de réglementation.....	38
§ 1 Economie de la zone	38
§ 2 Principe d'inconstructibilité sauf exception	38
Section 2 – Prescriptions relatives aux biens et activités existants.....	38
§ 2 Interdictions.....	38
§ 3 Admissions sous condition.....	38
Section 3 – Prescriptions relatives aux biens et activités futurs	39
§ 1 Interdictions.....	39
§ 2 Admissions sous conditions.....	40
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE.....	41
Section 1 – Principe de réglementation.....	41
§ 1 Economie de la zone	41
§ 2 Principe de constructibilité sous conditions	41
Section 2 – Prescriptions relatives aux biens et activités existants.....	41
§ 1 Mesures de prévention à mettre en œuvre.....	41
Sous-§ 3Obligations à réaliser dans un délai de cinq ans	
41	
§ 2 Interdictions.....	41
§ 3 Admissions sous conditions.....	41
Section 3 – Prescriptions relatives aux biens et activités futurs	42
§ 1 Interdictions.....	42
§ 2 Admission sous conditions.....	42
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLANCHE.....	43
Section 1 – Définition de la zone	43
Section 2 – Principe de constructibilité.....	43
Section 3 – Prescriptions particulières	44

Portée du Règlement de Prévention des Risques – Dispositions générales

Article 1321-3 La non-application des dispositions du règlement du PPR peut priver l'intéressé du bénéfice des dispositions de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

Dispositions applicables dans les différentes zones

Dispositions communes

Section 1 – Cotation des plans de zonage

Article 2111-1 Les cotes reportées sur les plans de zonage, exprimées dans le système de nivellement IGN 69, correspondent aux niveaux maximums de la crue de référence (=crue centennale) augmentés d'une marge sécuritaire de 0,40 m.

Section 2 – Calcul de la cote de référence

Article 2121-1 Pour les communes de Marlenheim et de Kirchheim, les cotes de références sont indiquées sur les plans à l'intérieur de casiers. La cote est valable pour l'ensemble du casier.

Pour les autres communes, les cotes de référence sont indiquées sur les plans de zonage au droit de profils transversaux répartis le long des cours d'eau. Entre deux profils la cote de référence est déterminée par interpolation linéaire le long de l'axe du lit majeur, des cotes les plus proches indiquées respectivement en amont et en aval ; la valeur calculée sera arrondie au décimètre supérieur.

Dispositions applicables en zone orange

Section 1 – Principe de réglementation

§ 1 Economie de la zone

Article 2211-1 La zone orange est la zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation, afin de ne plus aggraver les inondations en amont et en aval.

Par définition les dispositions de la zone orange couvrent également l'emprise du lit mineur des cours d'eau figurant en bleu sur les plans de zonage annexés au présent règlement.

§ 2 Principe d'inconstructibilité sauf exception

Article 2212-1 La zone orange est inconstructible.

Il peut cependant être dérogé au principe d'inconstructibilité en zone orange dans les conditions et selon les prescriptions énoncées aux Sections qui suivent du présent Chapitre.

Section 2 – Prescriptions relatives aux biens et activités existants

§ 2 Interdictions

Article 2222-1 : sont interdits :

- a) Tout sous-sol (local situé sous le premier niveau habitable à l'exception des vides sanitaires), sous la cote de référence.
- b) Tout nouvel aménagement sous la cote de référence, à usage d'habitation ou d'activité de quelque nature qu'elle soit (aménagement de sous-sol existant à usage d'habitation, ...) hors cas particuliers définis à l'article 2223-1.
- c) Tout changement de destination de locaux existants pour un usage d'établissement recevant du public
- d) Tout changement de destination qui entraînerait une plus grande exposition aux risques des personnes ou des biens.
- e) L'extension de terrains de camping et de caravanage en zone inondable.

§ 3 Admissions sous condition

Article 2223-1 Sont admis sous condition, sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre solution sur l'unité foncière :

- a) L'extension de moins de 20 m² au sol des locaux à usage d'habitation à condition que cette extension soit située à une cote supérieure à la cote de référence et soit attenante à la construction existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par bâtiment à usage d'habitation et étant donc non cumulable.
- b) L'extension de moins de 100 m² au sol (surface hors œuvre brute) des locaux à usage industriel, artisanal, de service ou commercial à condition que cette extension soit située à une cote supérieure à la cote de référence et soit contiguë à la construction existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par établissement industriel et étant donc non cumulable. La surface de cette extension pourra être portée à 400m² si la construction est réalisée sur pilotis, la cote inférieure de la dalle étant supérieure à la cote de référence
- c) L'extension des équipements publics à condition que le matériel électrique soit situé à une cote supérieure à la cote de référence.
- d) Pour les aires de jeux, bases de plein air et de loisirs, terrains de sport existants l'extension des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments est autorisée à la condition d'être réalisée au-dessus de la cote de référence. Cette extension ou cette création est limitée à 160 m² au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par aire de jeux ou de sports et étant donc non cumulable. Les tribunes sont admises à condition d'être construites sur pilotis, et de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- e) L'aménagement des aires de jeux et de loisirs, terrains de sport existants est admis à la condition que ces aménagements soient effectués sans remblais au niveau du terrain naturel existant à la date d'approbation du PLU.
- f) L'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes à condition que ces extensions restent contiguës aux bâtiments existants, que les bâtiments érigés soit à une cote supérieure à la cote de référence et ne disposent pas d'installations en sous-sol.
- g) La reconstruction ou l'aménagement, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de toute habitation implantée antérieurement à la date d'effet du présent PLU détruite par un sinistre, autre que l'inondation.
- h) La reconstruction ou l'aménagement sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice à vocation de stockage implanté antérieurement à la date d'effet du présent PLU à condition que ceux-ci n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens exposés
- i) Les changements de destinations à usage d'habitation à condition que ceux ci n'entraînent pas une plus grande exposition aux risques des personnes ou des biens exposés.
- j) Les modifications apportées aux clôtures sont admises dans la mesure où elles respectent les principes de libre écoulement des eaux, de conservation, de restauration ou d'extension des champs d'inondation.

Section 3 – Prescriptions relatives aux biens et activités futurs

§ 1 Interdictions

Article 2231-1 Sont interdits :

- a) Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit hors cas particuliers définis ci-après.

- b) Tout équipement collectif de superstructure destiné à recevoir du public à l'exception des tribunes et chapiteaux.
- c) Les établissements destinés à recevoir du public (ERP)
- d) Le stockage de substances dangereuses.
- e) L'installation de terrains de camping - caravanages.
- f) Le garage mort, de tout véhicule (caravane, camping car,....).
- g) Les clôtures pleines, haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur.
- h) Les installations concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur et relevant notamment de la Directive Européenne n° 96/82/CE dite SEVESO 2..
- i) Toute décharge et dépôt de déchets.

§ 2 Admissions sous conditions

Article 2232-1 Sont sous conditions :

- a) Les infrastructures publiques linéaires (routes, voies ferrées,...). Les conditions sont de ne pas entraver l'écoulement des crues.
- b) Les ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement du service public (station d'épuration, poste de relèvement, transformateur EDF,....), ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement. Les conditions sont de ne pas entraver l'écoulement des crues.
- c) Les stations d'épuration industrielles. Les conditions sont de ne pas entraver l'écoulement des crues.
- d) Les stockages de boues de station d'épuration s'ils sont situés au-dessus du niveau de la cote de référence.
- e) Les abris ouverts pour animaux à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, d'être positionnés à même le terrain naturel sans remblai et d'être limités à une surface maximale de 100 m².
- f) Les terrains de plein air et de petits jeux à condition d'être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel à la date d'approbation du présent PLU et sans constructions annexes.
- g) Les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression.
- h) Les abris de jardin à condition que leur surface soit inférieure à 4m² et qu'ils soient à plus de 10 m du haut de la berge.
- o) Dans les zones prévues à cet effet (cf. plans), la construction de bâtiments à usage agricole rendue nécessaire par une sortie d'exploitation d'une zone urbanisée s'il n'existe aucune autre solution acceptable et à la condition que les bâtiments érigés soit à une cote supérieure à la cote de référence, et ne dispose pas d'installations en sous-sol.

Dispositions applicables en zone jaune

Section 1 – Principe de réglementation

§ 1 Economie de la zone

Article 2311-1 La zone jaune correspond à la cartographie du risque d'inondation en secteur bâti principalement situé au sein des agglomérations et qui ne font donc pas partie des zones naturelles et résiduelles d'expansion des crues.

§ 2 Principe de constructibilité sous conditions

Article 2312-2 Dans la zone jaune, de nouvelles constructions ou l'extension des existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation telles que définies aux Sections suivantes du présent Chapitre.

Section 2 – Prescriptions relatives aux biens et activités existants

§ 1 Mesures de prévention à mettre en œuvre

Sous-§ 3 Obligations à réaliser dans un délai de cinq ans

Article 2321-5 Sont obligatoires dans un délai de réalisation de 5 ans :

- a) La mise en place sur tous les orifices d'écoulement situés en dessous de la cote de référence d'un système anti-refoulement régulièrement entretenu.

§ 2 Interdictions

Article 2322-1 Sont interdits :

- a) Tout sous-sol (local situé sous le premier niveau habitable à l'exception des vides sanitaires), habitable ou non, sous la cote de référence
- b) Tout nouvel aménagement sous la cote de référence à usage d'habitation et d'activités de quelque nature qu'elles soient (aménagement de sous-sol existant à usage d'habitation, ...).
- c) L'extension des terrains de camping et de caravanage en zone inondable.

§ 3 Admissions sous conditions

Article 2323-1 Sont admis sous conditions :

- a) L'extension de toute construction à condition que cette extension soit située à une cote supérieure à la cote de référence.
- b) L'extension des équipements publics.
- c) L'extension de stations d'épuration industrielles.
- d) Les stockages de boues de station d'épuration à condition qu'ils soient situés au-dessus de la cote de référence.
- e) L'extension des aires de jeux, bases de sport et de loisirs, terrains de sport et leur équipement annexe à condition que les bâtiments soient réalisés au-dessus de la cote de référence et que les terrains proprement dits soient aménagés sans remblais au niveau du terrain naturel existant à la date d'approbation du PLU.
- f) Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, à condition d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques et la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.
- g) La reconstruction, de tout édifice implanté antérieurement à l'approbation du présent PLU détruit par un sinistre, autre condition que l'inondation.
- h) Les aménagements sous la cote de référence mais pas sous le niveau du terrain naturel, à usage de garages et de parkings destinés exclusivement au stationnement des véhicules.
- i) Les modifications apportées aux clôtures sont admises dans la mesure où elles respectent les principes de libre écoulement des eaux, de conservation, de restauration ou d'extension des champs d'inondation.

Section 3 – Prescriptions relatives aux biens et activités futurs

§ 1 Interdictions

Article 2331-1 Sont interdits :

- a) Sous la cote de référence : les travaux de remblaiement qui n'entrent pas dans le cadre d'une construction autorisée par le présent règlement du PLU.
- b) Toute construction habitable ou non sous la cote de référence.
- c) Le stockage des substances dangereuses, définies comme telles par les lois et règlements en vigueur.
- d) L'installation de terrain de camping- caravanages.
- e) Le garage mort de tout véhicule (camping car, caravanes).
- f) Les clôtures pleines, haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur.
- g) Les installations concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur et relevant notamment de la Directive Européenne n° 96/82/CE dite SEVESO 2.
- h) Toute décharge, dépôt de déchets.

§ 2 Admission sous conditions

Article 2332-1 Sont admis sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- a) Toute construction, à condition que la cote plancher soit supérieure à la cote de référence.
- b) Les infrastructures publiques linéaires (route, voies ferrées,...). Les conditions sont de ne pas entraver l'écoulement des crues, de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, du bâti et des installations existantes.
- c) Les ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement du service public (station d'épuration, poste de relèvement, transformateur,...), ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement,. Pour les infrastructures publiques nécessitant la construction de bâtiments (station d'épuration, usine de traitement d'eau potable, etc.) les installations devront se situer au-dessus de la cote de référence.
- d) Les stations d'épuration d'effluents industriels à condition que les installations soient situées au-dessus de la cote de référence.
- e) Les stockages de boues de station d'épuration s'ils sont situés au-dessus du niveau de la cote de référence.
- f) Les terrains de plein air et de petits jeux à condition d'être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel à la date d'approbation du présent PLU et leurs installations annexes à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux (pilotis...). Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence
- g) Les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression.
- h) Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation. Les installations doivent être orientées de manière à être parallèle au sens principal d'écoulement dans le lit majeur.

Dispositions applicables en zone blanche

Section 1 – Définition de la zone

Article 2411-1 La zone blanche est une zone par défaut, c'est-à-dire qu'elle est la zone comprise entre le périmètre extérieur du plan de prévention des risques et les limites des zones jaune ou orange.

Section 2 – Principe de constructibilité

Article 2421-1 La zone blanche est considérée comme étant sans risque prévisible par débordement pour une crue d'occurrence centennale pour les cours d'eau cités à l'article 1111-1, dans l'état actuel des connaissances.

Ces zones sont donc réputées constructibles sans restrictions autres que celles qui peuvent être prévues par d'autres documents de planification et des prescriptions particulières de la section 3 ci-après.

Toutefois, à proximité de la zone orange ou jaune, il existe des risques d'inondation des sous-sols autres que par débordement.

Section 3 – Prescriptions particulières

Article 2431-1 Dans une bande de 100 mètres en limite de zone orange ou jaune, la construction en zone blanche de sous-sols est interdite sous la cote de référence.
