

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

MUNTZENHEIM



1. Note de présentation

valant rapport de présentation complémentaire

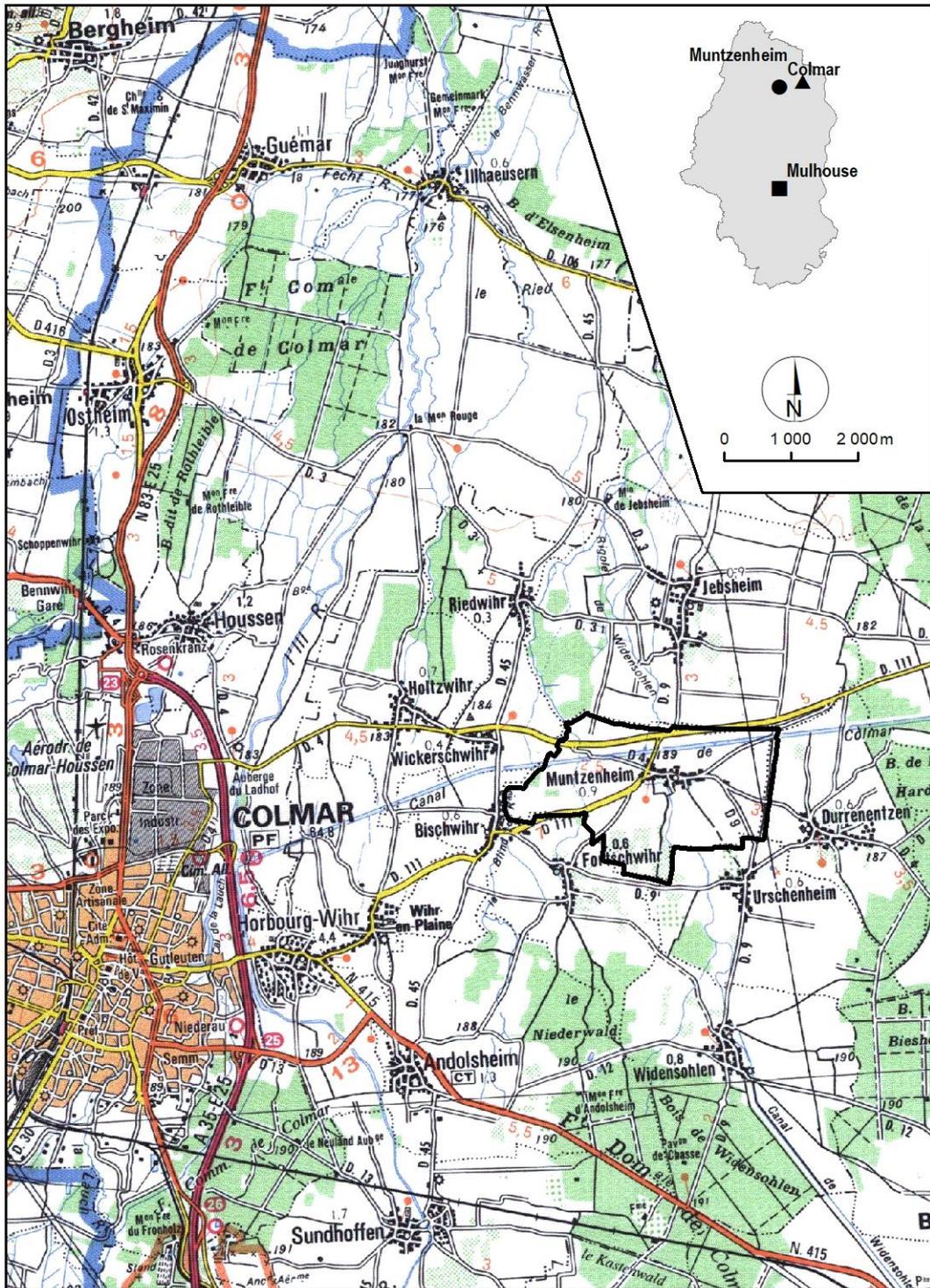
MODIFICATION N°1



Mai 2023

SOMMAIRE

1. Présentation générale de la commune.....	3
2. Le contexte du projet	3
3. Le contenu de la modification	4
3.1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUb	4
3.2. Adaptations réglementaires	9
4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques	15
4.1. Protection environnementale et milieux remarquables	15
4.2. Risques naturels et technologiques.....	17
5. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	20
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux	22
7. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique	22



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/STI-Novembre 2022

1. Présentation générale de la commune

Sur le plan administratif, la commune de Muntzenheim est située dans l'arrondissement de Colmar-Ribeauvillé et dans le canton de Colmar-2. La commune est rattachée à Colmar Agglomération qui regroupe 20 communes. Selon le dernier recensement, au 1^{er} janvier 2023, Muntzenheim comptait une population de 1 286 habitants.

Le territoire communal est localisé au nord du département du Haut-Rhin, dans la plaine du Ried. Le village est situé au cœur d'un espace où alternent les surfaces de cultures et labours, céréalières pour l'essentiel, et les espaces naturels caractéristiques du Ried d'Alsace Centrale.

Le territoire est bordé sur sa limite ouest par la rivière de la Blind, affluent de l'III, accompagnée de ses linéaires de boisements et de formations végétales.

Le village est situé directement au sud du canal de Colmar. Le village traditionnel est également contourné sur toute sa partie sud et ouest par la rigole de Widensolen.

La commune appartient à un ensemble cohérent composé par tout un maillage de villages situés à proximité de Muntzenheim. En raison de sa position géographique et des liaisons routières dont il bénéficie, le village tient un rôle de centralité.

Situé dans l'aire urbaine de Colmar, le village a développé, en plus de sa vocation agricole toujours bien affirmée, une importante vocation résidentielle, doublée d'une polarité croissante de commerces et autres services. C'est ce qui lui permet d'assurer une vocation de pôle urbain secondaire, confirmée par le S.C.o.T Colmar Rhin Vosges.

2. Le contexte du projet

La commune de Muntzenheim est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2021.

La collectivité a souhaité procéder à une première modification de son document d'urbanisme approuvé, de façon à intégrer les objectifs suivants :

- Ouverture à l'urbanisation des deux zones actuellement classées en 2AUb par un reclassement en zones 1AU urbanisable sous condition. Cette évolution est aujourd'hui rendue possible compte tenu de la mise en service de la nouvelle station d'épuration intercommunale d'Urschenheim.
En accompagnement des reclassements précédents, certaines dispositions du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) évoluent également.
- Adaptations réglementaires portant sur :
 - La préservation du patrimoine local et des perspectives visuelles le long de certaines rues ;
 - Les conditions concernant les voies en impasse ;
 - Les règles de recul par rapport aux limites des propriétés ;
 - La définition de certaines conditions spécifiques concernant des équipements techniques ;
 - Les dispositions à respecter pour les clôtures ;
 - L'intégration de compléments réglementaires divers.

Les changements présentés demeurent de portée limitée et ne remettent pas en cause l'économie globale du Plan Local d'Urbanisme et ses grands équilibres et peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification.

Il ressort, en effet, de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les rectifications envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ont pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, le déroulement de la procédure de modification du P.L.U. est encadré par les articles L 153-37 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Suite à l'entrée en vigueur du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la mairie de Muntzenheim, en charge du P.L.U., estime, compte tenu du caractère limité des dispositions modificatives du document d'urbanisme et de leurs incidences limitées sur l'environnement, qu'une évaluation environnementale du dossier n'est pas requise. Par conséquent, conformément à la nouvelle procédure d'examen au cas par cas dit « ad hoc », l'autorité environnementale est saisie pour avis conforme, dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

3. Le contenu de la modification

3.1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUb

Rappel du contexte initial :

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune était encore raccordée à l'ancienne station d'épuration d'Urschenheim, mise en service en 1985. Dans le cadre de la procédure PLU, l'existence de problèmes d'assainissement dus à la saturation progressive des capacités de traitement de cet équipement, avaient été constatés.

Cette situation avait engendré, dans le projet de PLU, un blocage d'un certain nombre de terrains, regroupés en deux zones spécifiques (2AUb), qui bien que ciblées comme périmètres ayant vocation à répondre à une partie des besoins en matière d'habitat au niveau local, justifiant d'une périphérie avec des voiries et réseaux, et couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, n'avaient pu être définies comme potentiellement constructibles en l'état.

A titre d'information, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du PLU approuvé, définit les deux zones concernées comme « *ayant vocation à développer l'accueil résidentiel par extension urbaine* ».

Afin de répondre au besoin de mise à niveau d'un équipement d'intérêt général, qui concernait non seulement Muntzenheim, mais également d'autres communes limitrophes, la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach, compétente en matière d'assainissement, avait engagé la réalisation d'une nouvelle unité de traitement à proximité du site de la première station.

Il avait été ainsi convenu avec l'ensemble des services et partenaires que, sur les communes concernées, toute nouvelle ouverture d'une partie des terrains évoqués précédemment serait conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station intercommunale de traitement, programmée pour être opérationnelle en 2022.

Cet équipement, d'une capacité de traitement de 6200 équivalents/habitants, a été mise en eau en octobre 2022 et répond en tous points aux normes en vigueur. La qualité des eaux de la rigole de Widensolen devrait être très bonne pour l'ensemble des paramètres étudiés.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUb peut être engagée sur la commune. Les effluents urbains liés aux opérations d'habitat réalisées dans ces zones seront ainsi dirigés vers la nouvelle station d'épuration pour y subir un traitement conforme à la réglementation.

A noter qu'une procédure similaire, d'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières, est également en cours concernant les communes d'Urschenheim et Durrenentzen, dans le cadre d'une modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach.

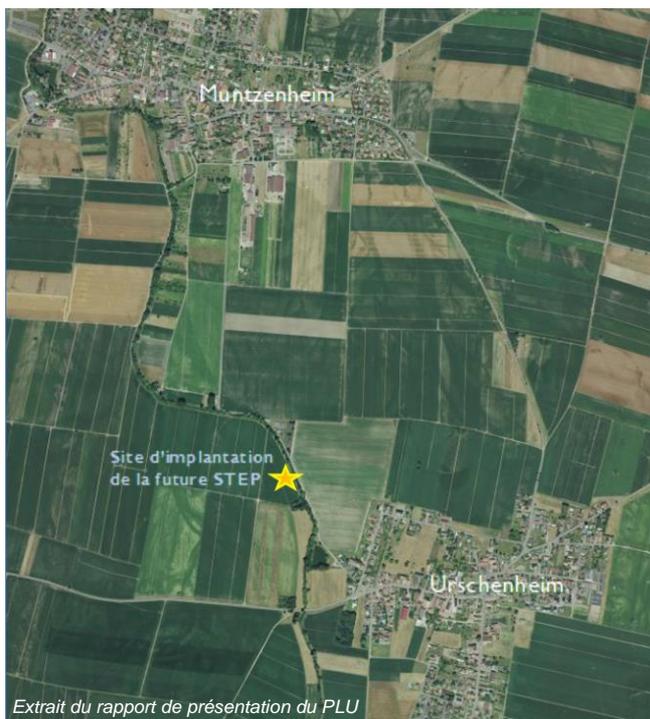
La production et l'alimentation en eau potable sont quant à elles prises en charge par le service des eaux de Colmar Agglomération. L'eau est pompée dans la nappe phréatique par une station localisée sur le ban communal de Jebnheim.

La capacité de production actuelle s'avère largement suffisante pour faire face à la réalisation du nombre de logements supplémentaires visés.

En ce qui concerne tout particulièrement l'alimentation en eau potable des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les précisions suivantes sont apportées : l'alimentation des nouveaux secteurs au Nord de la rue du lieutenant Dobler pourra se faire grâce à la conduite de DN100 allant de la rue du Niederfeld vers la rue Dobler. La capacité de la conduite actuelle s'avère suffisante pour pouvoir alimenter les futurs secteurs. A terme, il faudra, toutefois, prévoir le renforcement du tronçon de la conduite DN80 partant de la rue de Colmar et la rue du lieutenant Dobler jusqu'à la rue du Niederfeld.

Le reclassement des zones 2AUb

La première zone 2AUb **(1)** est située au nord/est, à proximité de la rue du Lieutenant Dobler, dans la continuité immédiate du tissu bâti de la rue du brochet. De plus, le canal de Colmar borde la partie au nord du site. Cette zone se situe dans la continuité des quartiers résidentiels récemment urbanisé au nord du village. Il s'agit d'un ensemble cohérent portant sur 1,8 ha.



La seconde zone 2AUb **(2)**, au nord/ouest, se présente comme un espace interstitiel au sein du tissu bâti (chemin de la Krutenau). Ce périmètre a la particularité d'être « scindé » en deux parties disponibles distinctes, compte tenu de la présence d'une propriété foncière, partiellement bâtie, au centre de la zone. A noter l'emprise de la rue de Colmar (RD 208) à l'ouest de la zone. Cette zone porte sur une surface totale de 1,6 ha.

A noter la présence du tracé du canal de Colmar au nord des deux zones.

De façon à permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, tout en fixant les dispositions qui s'appliqueront dans ce cadre-là, la modification du PLU a pour objet :

- Le reclassement aux **plans de zonage**, des zones 2AUb, zones d'urbanisation future dont l'ouverture était conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration, en zones 1AU, aménageables dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, admettant des éléments de mixité fonctionnelle sous conditions.
- L'intégration au **règlement** des dispositions applicables aux zones 1AU permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement des deux sites concernés.

Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, sous conditions. Ces zones sont réputées urbanisables compte tenu de la présence de voies publiques et de réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de celles-ci. Ces infrastructures et équipements ont ainsi des capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les articles **1AU 1** et **1AU 2** fixent les occupations et utilisations du sol admises. Situées dans le prolongement de la zone UB, ces périmètres admettront les mêmes occupations et utilisations des sols que dans la zone urbaine périphérique. L'objectif est d'utiliser de façon optimale ces réserves foncières pour répondre aux besoins, tout en s'inscrivant dans la continuité paysagère par rapport au tissu urbain existant. Ainsi, toute opération devra porter sur un minimum de 50 ares afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent et une optimisation de l'utilisation des terrains.

Les équipements de viabilité devront être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

Compte tenu du risque de remontée de nappe dans les parties concernées, des dispositions spécifiques sont définies.

Les opérations dans la zone 1AU devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement n'est donc pas la seule source de prescriptions.

L'article **1AU 3** concernant la desserte des terrains stipule qu'il convient de prévoir des nouvelles voies adaptées aux besoins de circulation pour l'ensembles des usagers de celle-ci : véhicules privés, services publics...

Pour les accès, le règlement met en avant la nécessité, pour tout projet, d'apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers.

L'article **1AU 4** rappelle que le raccordement aux réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement est obligatoire. Il traite également des conditions de gestion des eaux pluviales sur la parcelle. Enfin, il est également rappelé que les réseaux

d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain pour préserver le paysage des sites.

L'article **1AU 5** précise que les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

L'article **1AU 6**, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, impose un recul minimal de 4 m afin de ménager un espace de transition entre la voie publique et le bâtiment. Cette disposition permet également de prendre en compte la nécessité de prévoir des places de stationnement dans le cadre de chaque opération d'aménagement.

De façon à intégrer certaines spécificités inhérentes à des types de constructions (installations techniques liées à des réseaux d'intérêt général, carports...) des dispositions particulières sont définies dans ces cas-là.

L'article **1AU 7**, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, autorise la construction sur limite séparative. Dans les cas où la construction sur limite n'est pas souhaitée, l'article impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m. Cet article permet une certaine densification tout en assurant un ensoleillement minimal et des coupures éventuellement vertes entre les bâtiments. Des dispositions réglementaires particulières sont également définies pour certaines constructions.

L'article **1AU 8**, prévoit la possibilité d'imposer des dispositions spécifiques afin de préserver la possibilité d'intervention de secours.

L'article **1AU 9** ne prévoit pas limitation concernant l'emprise au sol des constructions afin de pouvoir intégrer des formes de logements différents et de ne pas limiter un projet présentant une densité plus conséquente. Les dispositions prévues aux articles sur les espaces verts et les stationnements permettront cependant d'encadrer les emprises maximales pouvant être projetées pour les constructions.

La hauteur maximale des constructions, réglementée par l'article **1AU 10**, est de 6 m maximum à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ainsi que 7 m à l'acrotère pour une toiture-terrasse. Ces dispositions permettent de réaliser 2 niveaux droits plus les combles. A noter qu'un niveau en attique sera possible sous conditions.

Les prescriptions de l'article **1AU 11** (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans le contexte résidentiel existant. Il s'agit de s'assurer que les bâtiments présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les clôtures quant à elles devront présenter des dispositions similaires à celles définies pour les zones urbaines existantes.

L'objectif de l'article **1AU 12** est d'éviter le stationnement sur les voies publiques ; les opérations devront ainsi s'accompagner d'aires de stationnement qui seront fonction de la destination du bâtiment et/ou de sa superficie ou capacité d'accueil.

L'article **1AU 13** traite des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Il impose que les espaces végétalisés représentent aux moins 15% des terrains. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et au

développement de la nature en ville. Cette mesure applicable aux parcelles privées sera complétée par l'obligation de prévoir des espaces verts communs lors de chaque opération d'ensemble.

L'article **1AU 14** rappelle que la réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

- L'actualisation de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** portant sur la zone 1AU située dans la partie nord/est, de façon à améliorer et adapter certaines dispositions existantes dans le cadre d'un projet d'aménagement :
 - Actualisation de l'organisation spatiale des différents types de logements à produire,
 - Localisation des espaces verts et des stationnements publics,
 - Conditions d'implantation des constructions dans la partie à l'est du secteur.

Compte tenu d'une densité nette minimale, fixée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, à 30 logements /ha, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones donnera lieu à la production d'au moins 54 logements pour la première et 39 logements pour le seconde. Cet apport permettra de pallier un déficit local en foncier mobilisable, et de répondre aux besoins existants dans ce domaine compte tenu de l'attractivité de la commune.

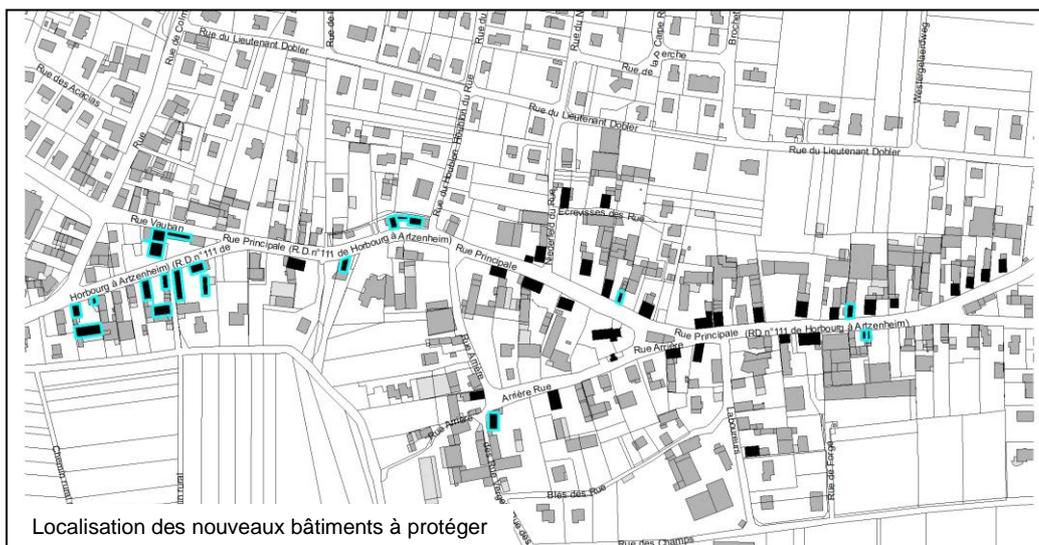
3.2. Adaptations réglementaires

3.2.1. Préservation du patrimoine local et des perspectives visuelles le long de certaines rues

Préservation du patrimoine local

Le PLU initial prévoyait déjà la protection d'un certain nombre d'éléments présentant un intérêt patrimonial au niveau local (bâtiments, porches, arbres). Cette protection met notamment en avant la nécessité de présenter un équilibre entre protection du patrimoine et prise en compte des spécificités et besoins actuels concernant l'évolution du bâti.

La commune a souhaité étendre ces dispositions à d'autres bâtiments, essentiellement situés le long de la rue Principale, présentant également des qualités locales intéressantes.



La protection de ces bâtiments est ainsi graphiquement intégrée aux plans de zonage en tant « *qu'éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme* ».

Maintien des perspectives visuelles le long de certaines rues

Dans la continuité des dispositions déjà inscrites dans le PLU en vigueur, visant à préserver la morphologie urbaine et l'intérêt patrimonial du tissu central, la commune a souhaité renforcer les conditions de préservation des perspectives visuelles existantes le long de certaines rues.

A cet effet, il a été décidé de définir, pour la rue Principale, la rue de Colmar et la rue des Champs, l'obligation de respecter une pente de toiture traditionnelle, déjà fixée par le règlement initial (entre 45° et 55°) dans le cadre de tout projet, sans possibilité de mobiliser les assouplissements prévus par le règlement des deux zones impactées.

Les deux premières voies jouent un rôle essentiel dans l'organisation locale en « village-rue ». La rue de Champs présente une sensibilité paysagère compte tenu de sa localisation en interface sud avec la zone agricole.

Le complément apporté contribuera ainsi à la conservation de l'ambiance traditionnelle de la partie centrale du village.

Ainsi le règlement de la zones **UA** est complété comme suit :

<p><u>PLU initial</u></p>	<p><u>UA 11.2. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</u></p> <p>11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles : les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 55° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.</p> <p>11.2.2 : Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article 11.2.1. ...</p>
<p><u>PLU modifié - 2023</u></p>	<p><u>UA 11.2. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) – extrait :</u></p> <p>11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles : les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 55° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.</p> <p>11.2.2 : Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article 11.2.1, <i>sauf pour les constructions le long de la rue Principale, de la rue de Colmar et de la rue des Champs.</i> ...</p>

A noter que l'actualisation réglementaire précédente est également intégrée dans la zone **UB**.

3.2.2. Actualisation concernant les voies en impasse

La commune a souhaité modifier une dispositions réglementaire applicable dans le cadre des zones UA et UB. Il s'agit de modifier la longueur maximale autorisée en cas de création d'une voie en impasse. A cet effet, il a été jugé qu'un élargissement de la possibilité à 100 mètres, permettrait de prévoir des projets de densification du bâti central qui s'avèrent aujourd'hui limités par la disposition réglementaire en vigueur.

Afin de prendre en compte cette évolution, les articles des zone UA et UB sont ainsi modifiés :

<u>PLU initial</u>	<u>U 3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public – extrait :</u> 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ... Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 60 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
<u>PLU modifié - 2022</u>	<u>U 3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public – extrait :</u> 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ... Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder <i>100 mètres</i> de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2.3. Adaptation de règles de recul par rapport aux limites des propriétés

Définir l'obligation d'une marge de recul spécifique pour les piscines par rapport aux limites des propriétés

Par leur nature, les piscines constituent des constructions singulières qui appellent de fait une réglementation particulière. Cependant, le règlement du PLU approuvé ne précisait pas, sauf article UB 6, leurs modalités d'implantation.

La présente procédure de modification est l'occasion de pallier ce manque en ajoutant, ou réécrivant des règles claires en matière d'implantation des piscines dans les zones urbaines à vocation d'habitat, existantes ou à créer (UA, UB et 1AU).

A noter qu'une distinction est faite entre l'obligation de recul par rapport aux limites séparatives (au moins 2 mètres) et celle fixée par rapport à la voie (au moins 1 mètres), de façon à mettre en avant la prévention des troubles de voisinage.

Ces règles permettront à la fois de mieux informer le public désireux d'installer des piscines, tout en clarifiant l'instruction des demandes d'autorisations.

Les articles 6 et 7 du règlement des zones correspondantes, sont complétés dans ce sens :

Articles 6 : « *Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique* ».

Articles 7 : « *Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative* ».

Actualiser les conditions d'implantation des carports par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

La commune souhaite fixer des conditions d'implantation des carports, véritables abris permettant le stationnement de véhicules tout en les protégeant des aléas climatiques, par rapport aux voies et emprise publiques.

Il s'agit ici de définir des dispositions spécifiques concernant ce type de construction, peu impactante sur les formes urbaines produites compte tenu de ces caractéristiques (petits gabarits, ouvertures sur les côtés, aspect extérieur...), mais qui s'avère aujourd'hui largement utilisé concernant le stationnement automobile.

La présente procédure de modification définit une marge de recul minimale de deux mètres, à respecter pour ces constructions. Cette disposition porte sur les zones urbaines du PLU, ainsi que sur les zones d'urbanisation future (UA, UB et 1AU).

A cet effet, les articles 6 du règlement des zones concernées, sont ainsi complétés :

« Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ».

3.2.4. Définition de certaines conditions spécifiques concernant des équipements techniques

Compte tenu de la mobilisation croissante des équipements techniques de chauffage, ventilation et climatisation, dans le cadre de la réalisation de projets de construction, la commune souhaite fixer dans son règlement des prescriptions spécifiques de nature à maîtriser les nuisances potentielles générées par leur présence et leur fonctionnement pour le voisinage immédiat.

Il est par ailleurs rajouté que le constat de la réduction de la taille des terrains à bâtir et d'une densification progressive des espaces urbains, justifie encore plus la nécessité de définir des dispositions permettant d'anticiper ce type de nuisances.

Pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat, ainsi que pour les zones d'urbanisation future, les articles traitant des aspects extérieurs des constructions et de l'aménagement de leurs abords, sont complétés par les dispositions suivantes concernant les équipements de chauffage, ventilation et climatisation :

« Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction ».

En complément, une annexe n°2, intégrant un certain nombre de recommandations, est créée.

3.2.5. Intégration de nouvelles dispositions à respecter pour les clôtures

Concernant les clôtures, les modifications ou compléments suivants sont apportées dans le projet de modification du PLU :

Le long des voies (hors alignement architectural) :

- Hauteur maximale des murs-bahut (muret surmonté d'un ouvrage) : « 1,20 mètre » au lieu de « la moitié de la hauteur totale de la clôture ».
- Hauteur maximale des mur pleins : 1,60 mètre en zone UA et « 1,20 mètre » en zones UB et 1AU.

Il est par ailleurs précisé « *qu'il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine* ».

Dans tous les cas : interdiction des « *clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale* ».

Ces évolutions qui concernent pour partie les zones UA, UB ou 1AU, permettront une meilleure adaptation des dispositions réglementaires du PLU au contexte local et à l'évolution souhaitée dans ce domaine par la commune.

3.2.6. L'intégration de compléments réglementaires divers

Intégration d'une disposition portant sur les constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Ce chapitre traite du cas des bâtiments existants, antérieurs au PLU, et ne présentant pas une conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas-là, l'évolution des constructions concernées ne sera possible que sous justification que les travaux envisagés contribuent à une amélioration de leur conformité avec les dispositions réglementaires applicables, ou à minima soient sans effet.¹

Les dispositions générales du règlement sont ainsi complétées :

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

Précision concernant les dispositions applicables aux annexes

La commune souhaite définir dans le cadre des zones urbaines à vocation d'habitat, des conditions spécifiques concernant les annexes. Il s'agit ici de pouvoir limiter la réalisation de ce type de construction et éviter des dérives susceptibles de désorganiser les espaces existants.

¹ Cf jurisprudence Sekler – 1988.

Les articles 2 des zones urbaines UA et UB sont ainsi complétés :

« Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface totale fixée, pour l'ensemble de ces installations, à 15% de la surface du terrain concerné, et dans la limite de 100 m² par unité foncière. ».

Concernant les articles 11, il est également précisé que : *« Les toits plats sont autorisés. Sinon, une pente minimale de 15° sera demandée ».*

4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

4.1. Protection environnementale et milieux remarquables

Présentation générale

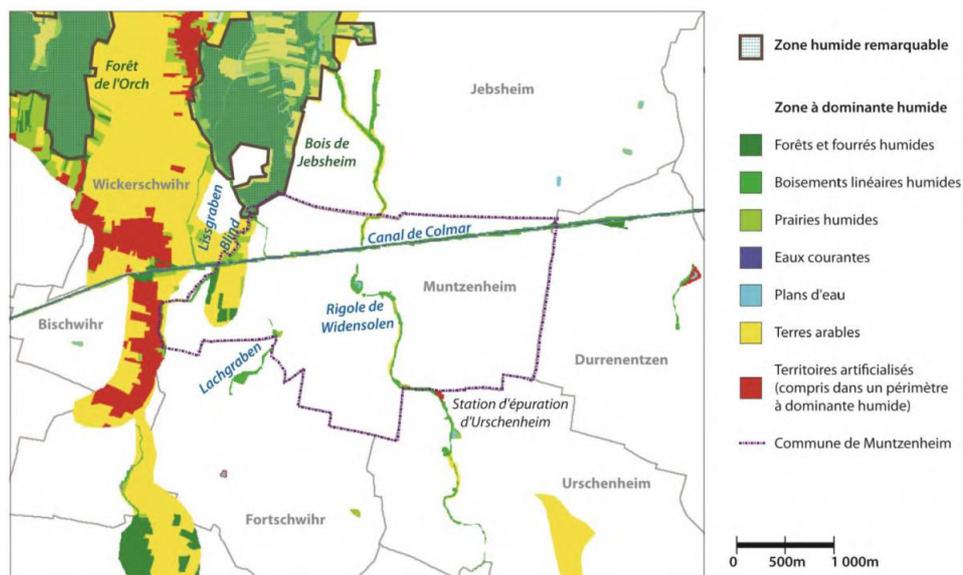
Muntzenheim est localisé au nord du département du Haut-Rhin, dans la plaine du Ried. La commune est située au coeur d'un espace où alternent les surfaces de cultures et labours, céréalières pour l'essentiel, et les espaces naturels caractéristiques du Ried d'Alsace Centrale, alimenté en eau par la rivière de l'Ill et ses nombreux affluents. Cet espace comprend des boisements en nombre, accompagnés de zones humides.

Le ban communal de Muntzenheim est pour l'essentiel occupé en terres agricoles. Il est bordé sur sa limite ouest par la rivière de la Blind, affluent de l'Ill, qui assure un rôle de liaison écologique entre les forêts du Grand Ried au nord et le bois du Kastenwald au sud, avant-poste de l'ensemble forestier de la Hardt.

Il est traversé dans sa partie nord par le Canal de Colmar, et en son milieu, du sud au nord, par la Rigole de Widensolen, également appelée Canal Vauban.

Les milieux humides

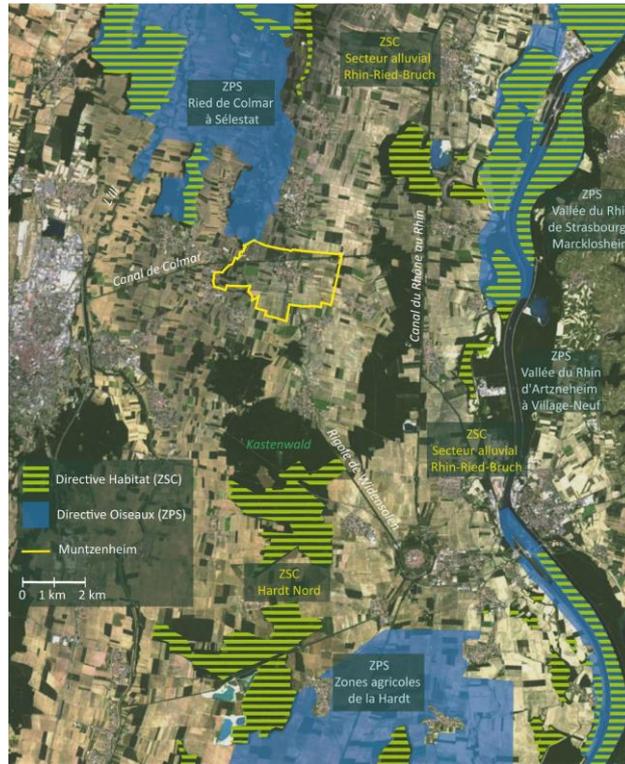
La commune est concernée par plusieurs milieux à dominante humide, épousant la disposition du réseau hydrographique : canal de Colmar, Rigole de Widensolen, rivière de la Blind...



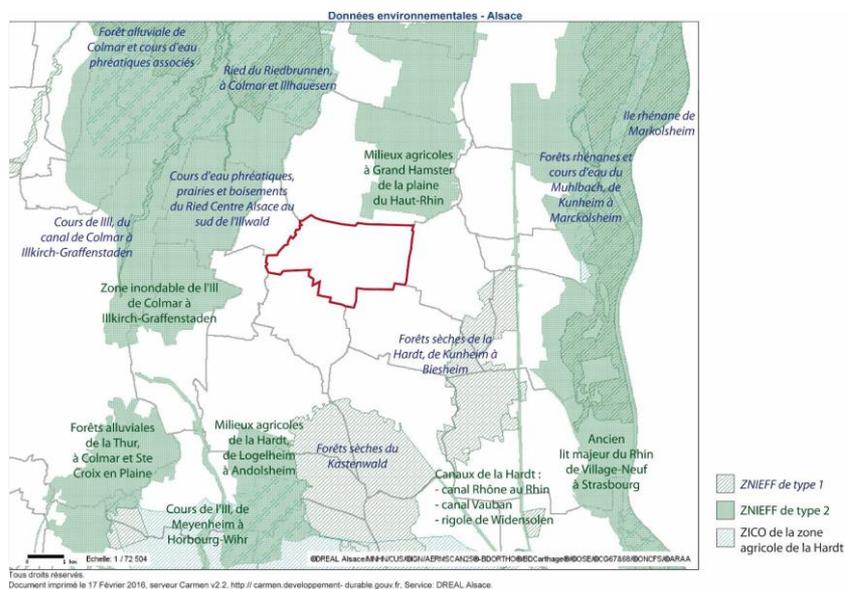
La plus importante de ces zones par son étendue est la zone humide de la Blind, qui réunit des boisements linéaires longeant la rivière, des prairies humides, des parcelles boisées et des champs de terre arable. Cet espace inclut la ripisylve de la rivière, ainsi que la plus importante surface boisée d'un seul tenant de la commune, formée d'un mélange assez dense de feuillus.

Les zones de protection environnementales

Le territoire de Muntzenheim n'est pas directement concerné par des périmètres lié au réseau Natura 2000. Cependant, un certain nombre de ces emprises environnementales se trouvent localisées à proximité du ban communal.

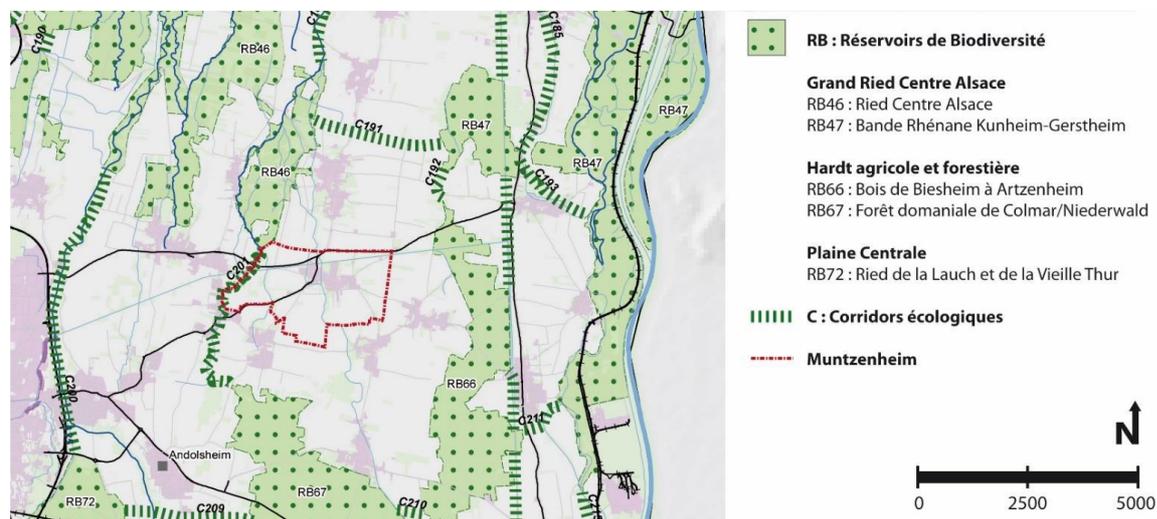


Aucune partie du territoire communal n'est comprise dans un périmètre de ZNIEFF. En revanche, l'environnement au-delà du territoire communal en comprend plusieurs, plus ou moins éloignés des limites communales.



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Si le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ne signale aucun réservoir de biodiversité sur le territoire de la commune, plusieurs d'entre eux se situent à proximité.



Entre ces différents réservoirs de biodiversité formant le cadre écologique dans lequel le territoire communal se trouve placé, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie un ensemble de corridors écologiques permettant les échanges entre les écosystèmes. Entre le Ried Central d'une part et l'ensemble agricole et forestier de la Hardt (corridor C201), le corridor s'appuie sur le lit de la Blind et sur sa ripisylve, qui empruntent pour partie le territoire de Muntzenheim.

Aire de reconquête du Grand Hamster

Le ban communal est intégré dans l'aire de reconquête du Grand Hamster. La commune de Jepsheim, située au-delà du canal de Colmar, au Nord de Muntzenheim, est quant à elle concernée par l'aire de protection.

Suite aux comptages réguliers effectués de façon à suivre l'évolution de l'espèce, aucun terrier n'a été identifié sur le territoire communal qui est par ailleurs traversé dans sa partie Nord par le canal de Colmar et la RD 112.

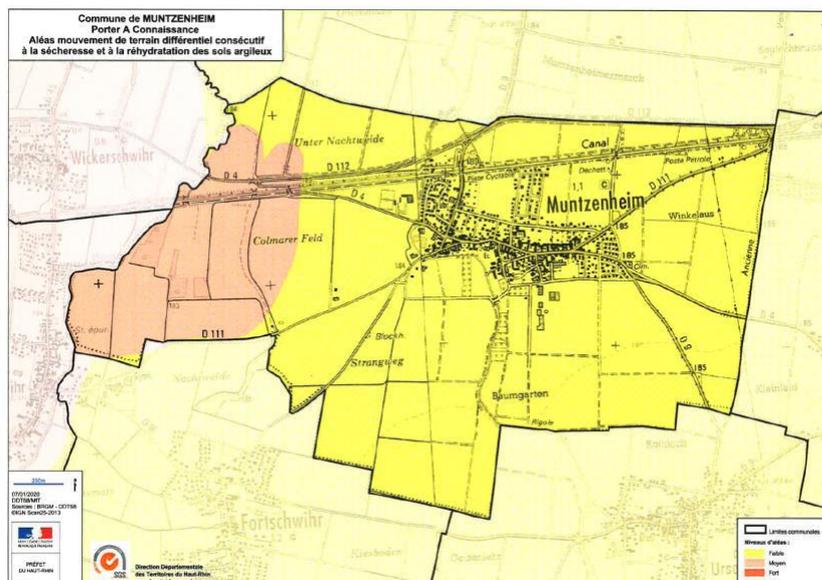
4.2. Risques naturels et technologiques

Risque sismique

Le territoire national est divisé depuis le 1er mai 2011 en 5 zones sismiques. Le territoire communal est classé dans la zone 3 de sismicité modérée. Les constructions et installations y sont par conséquent soumises aux règles de prévention parasismiques applicables à cette zone.

Risques de retrait-gonflement des sols argileux

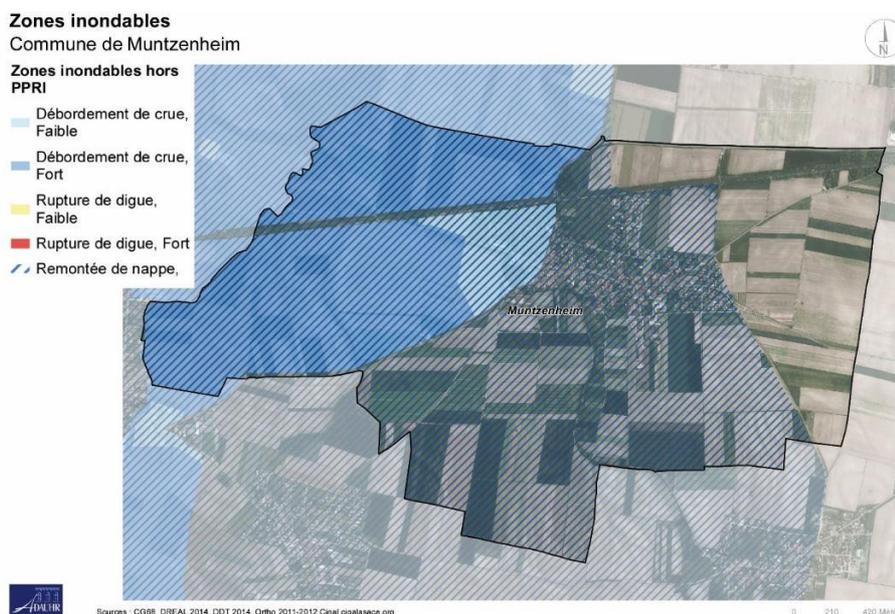
Depuis le 1er janvier 2020, une nouvelle cartographie requalifie les zones d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain.



Concernant la commune de Muntzenheim, il apparaît que celle-ci est exposée à un aléa faible sur la grande majorité du territoire. Seule une partie à l'Ouest (non constructible) est concernée par un risque moyen.

Risque d'inondation

Muntzenheim est concernée par des rivières résurgentes de l'aquifère sédimentaire ou par des cours d'eau alimentés artificiellement. Leur régime n'est donc pas affecté par les ruissellements ou par les fontes de neiges en provenance des Vosges. La commune n'est pas non plus comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III, approuvé en 2006.



Elle est néanmoins concernée par des risques d'inondation répertoriés par l'Atlas des zones inondables tenu à jour par la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin. Ce document est un outil de connaissance de l'aléa correspondant. Il a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des inondations historiques :

- la partie nord-ouest du ban communal (partie située au nord de la D111) est classée zone exposée à une crue centennale. Le risque est qualifié de faible pour la partie comprise dans l'enveloppe urbanisée, et de fort pour la partie en plein champs.
- la partie ouest et sud de la commune (c'est-à-dire toute la partie située à l'ouest de la D9, y compris la partie bâtie du village) est exposée au risque de remontée de nappe phréatique.

Risque d'exposition au plomb

Le territoire national est dans son ensemble concerné par le risque d'exposition au plomb dans les habitations construites avant 1949. Le code de l'urbanisme impose de mentionner ce risque parmi les documents mis en annexe du PLU.

Risques technologiques

La base de données des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du Ministère de l'Ecologie ne fait apparaître qu'une seule installation : la déchèterie de Muntzenheim. Sa gestion est désormais intégrée dans le dispositif de traitement des déchets de Colmar Agglomération.

5. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
<p><u>1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUB</u></p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de ces zones supposera à terme une consommation de 3,4 ha : espaces agricoles en extension ou terrains en densification, déjà prévus dans le cadre du PLU approuvé.</p> <p>L'aménagement global et organisé par des dispositions du PLU (règlement, OAP) permettra d'améliorer les conditions de production de logement sur la commune (densité minimale demandée supérieure à celle existante dans le tissu bâti, construction en continuité avec ce dernier, maîtrise de conditions de circulation, des stationnements...) , tout en favorisant la création d'espaces verts, d'interfaces paysagères...</p>	<p>Espaces non concernés par des enjeux particuliers : pas de zones humides, ni de site Natura 2000, pas de continuités écologiques...</p> <p>Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.</p> <p>Parti d'aménagement qui évite tout phénomène de fragmentation du territoire, notamment pour le Grand Hamster.</p>	<p>Parcellaire non morcelé voué à la céréaliculture et quelques terrains occupés par des prairies, localisés dans une grande dent creuse, en zone urbaine.</p>	<p>Prise en compte des paysages environnants. Intégration des projets dans le contexte spatial existant.</p> <p>Maintien du caractère groupé de l'urbanisation. Maîtrise de l'impact des volumes créés.</p> <p>Traitement des interfaces prévues dans le cadre des OAP, notamment : parties nord du canal, entrée de village à l'Est...</p>	<p>Risque de remontées de nappe. Des dispositions spécifiques permettant la prise en compte de ce risque sont déjà intégrées dans le PLU.</p> <p>Dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et mise en place d'une gestion des eaux pluviales.</p> <p>Augmentation des flux de circulation automobile. Rationalisation des accès et de la desserte locale.</p> <p>Respect des normes de sécurité et d'hygiène sur l'ensemble des sites.</p>
<p><u>2. Adaptations réglementaires</u></p> <p>Préservation du patrimoine local et des perspectives visuelles le long de certaines rues</p>	<p>Pas d'incidence particulière.</p>	<p>Pas d'incidence particulière.</p>	<p>Pas d'incidence particulière.</p>	<p>Renforcement de la protection des éléments du patrimoine local et de certaines perspectives visuelles villageoise.</p>	<p>Pas d'incidence particulière.</p>

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Actualisation concernant les voies en impasse	Possibilité de valorisation et densification du tissu urbain actuel.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence particulière.	Nécessité d'organisation ponctuelle des conditions d'accès pour certains véhicules...
Adaptation de règles de recul par rapport aux limites des propriétés :					
- Définir l'obligation d'une marge de recul spécifique pour les piscines par rapport aux limites des propriétés	Définition de dispositions spécifiques. Pas d'incidence particulière.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence particulière.	Organisation des conditions d'implantation par rapport notamment aux voisinage.
- Actualiser les conditions d'implantation des carports par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Assouplissement des conditions pour les carports. Organisation au niveau de la parcelle.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence particulière.	Amélioration de conditions de stationnement sur la parcelle.
Définition de certaines conditions spécifiques concernant des équipements techniques	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Amélioration de l'intégration de ce type d'équipements. Incidence positive.	Diminution des nuisances potentielles entre voisins. Incidence positive.
Intégration de nouvelles dispositions à respecter pour les clôtures	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Pas d'incidence.	Dispositions de nature à assurer notamment une intégration des clôtures dans leur environnement proche.	Pas d'incidence.

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Intégration de compléments réglementaires divers - Intégration d'une disposition portant sur les constructions existantes non conformes aux règles du PLU - Précisions concernant les dispositions applicables aux annexes	Pas d'incidence. Encadrement des possibilités de réalisation des constructions annexes. Incidence positive.	Pas d'incidence. Pas d'incidence.	Pas d'incidence. Pas d'incidence.	Pas d'incidence. Limitation des constructions annexes. Incidence positive.	Amélioration de la conformité des bâtiment avec les dispositions réglementaires existantes. Pas d'incidence.

6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié.

7. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique du PLU approuvé.



PLAN LOCAL d'URBANISME
Projet de modification

Muntzenheim



3a. Plan de zonage au 1/5000^e

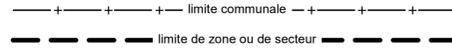


MODIFICATION N°1

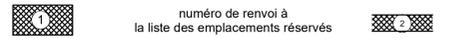


Mars 2023

LIMITES



EMPLACEMENTS RESERVES



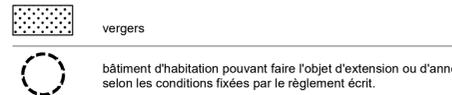
PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



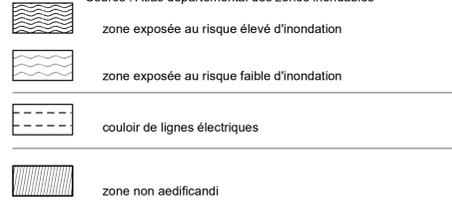
ELEMENTS DU PAYSAGE

délimités au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme



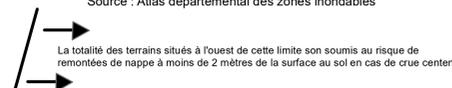
ZONES INONDABLES

Source : Atlas départemental des zones inondables



REMONTEES DE NAPPE

Source : Atlas départemental des zones inondables



D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification

Muntzenheim



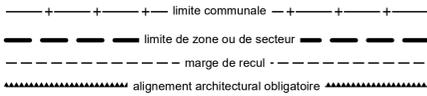
3b. Plan de zonage au 1/2000^e

MODIFICATION N°1

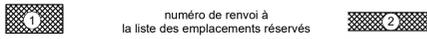


Mars 2023

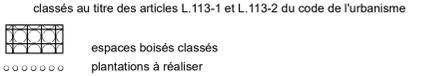
LIMITES



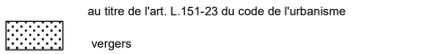
EMPLACEMENTS RESERVES



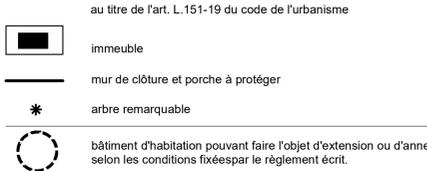
PLANTATIONS ET ESPACES BOISES



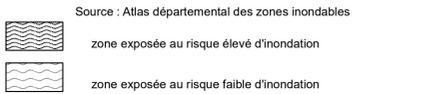
ELEMENTS DU PAYSAGE



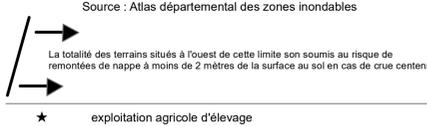
ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES



ZONES INONDABLES



REMONTÉES DE NAPPE



D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

MUNTZENHEIM



3c. Extraits du plan de zonage modifié

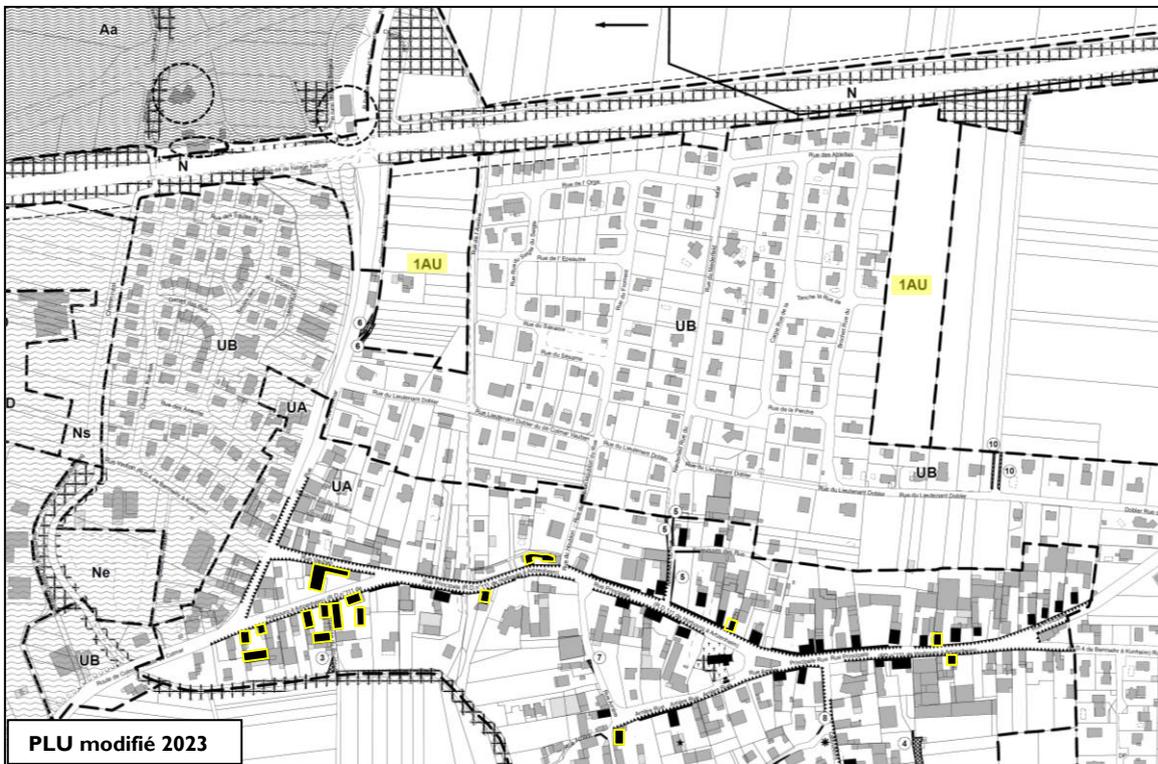
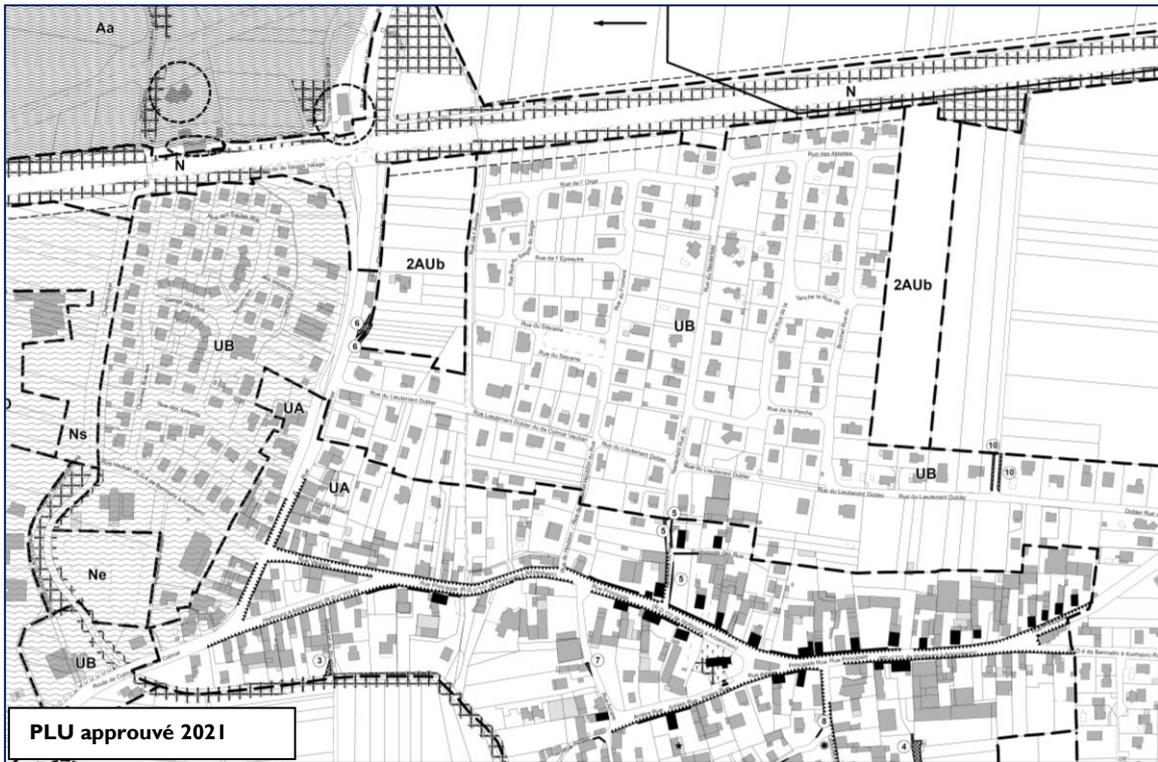
MODIFICATION N°1



Mai 2023

Le présent document met en avant les modifications graphiques apportées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Les parties concernées apparaissent en couleur jaune.





PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification

MUNTZENHEIM



3d. Règlement

MODIFICATION N°1



Mai 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UB.....	19
CHAPITRE III – ZONE UD.....	31
CHAPITRE IV – ZONE UE.....	39
CHAPITRE V – ZONE AU.....	55
CHAPITRE VI – ZONE A.....	59
CHAPITRE VII – ZONE N.....	69
ANNEXE	76

La présente procédure de modification nécessite l'adaptation du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Pages 4 et 5 – Dispositions générales

Page 10 – UA 2. et UA 3.

Pages 12 et 13 – UA 6.

Page 14 – UA 7.

Pages 16 et 17 – UA 11.

Page 21 – UB 2.

Pages 23 et 24 – UB 6.

Page 25 – UB 7.

Pages 26, 27 et 28 – UB 11.

Pages 47 à 53 – Zone IAU

Page 55 – Chapitre introductif et 2AU 2.

Pages 78 et 79 – Annexe n°2

Les compléments apportés apparaissent en caractère bleu.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Muntzenheim tel que délimité sur les plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : 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.

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le

bruit de la RD 4. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

- 2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- 2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

-  La zone UA.
-  La zone UB.
-  La zone UD.
-  La zone UE.
-  Les zones IAU et 2AUb.
-  La zone A qui comprend le secteur Aa.
-  La zone N qui comprend les secteurs Ne et Ns.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement ».

6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

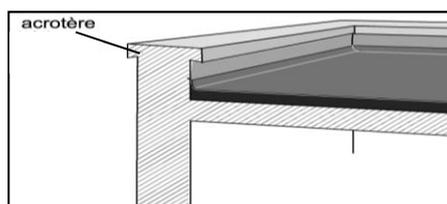
7. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

8. GLOSSAIRE

Acrotère : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.



Bâtiment annexe : toute construction de faible surface destinée au stationnement et au rangement.

Constructions principales : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

Egout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Établissements dits sensibles (au sens du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) - Bassin Rhin) : les établissements dits sensibles sont ceux recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable, ou difficile à évacuer, ou pouvant accroître considérablement le coût des dommages en cas d'inondation. Ils comprennent notamment (liste non exhaustive) : les établissements de santé, les établissements psychiatriques, les établissements médico-sociaux, les maisons médicalisées pour seniors, les prisons, les centres de secours, les bâtiments utiles à la gestion de crise. Peuvent être exclus de cette définition les établissements assurant un service de proximité, autres que ceux listés précédemment.

Extension mesurée : l'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20% de l'emprise initiale de ce dernier, sans toutefois pouvoir dépasser 30m². Les bâtiments à vocation agricole ne sont concernés que par la limite des 20% de l'emprise initiale. Une seule extension par bâtiment sera possible.

Fâitage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

CHAPITRE I – ZONE UA

« Il s'agit d'une zone qui recouvre le centre ancien du village affecté principalement à l'habitat de moyenne densité ainsi qu'à des constructions à usage agricole, de commerce, de service, d'artisanat et d'équipements collectifs, dont il convient de préserver le caractère patrimonial...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, cette zone comprend un périmètre localisé à l'Ouest du village (rue de Colmar essentiellement) concerné par un risque d'inondation faible. De plus, la totalité de l'emprise de la zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations affectées à l'habitation ou occupées par des tiers, si elles sont situées dans le périmètre inconstructible généré par une exploitation agricole d'élevage tel que ce périmètre résulte de la réglementation en vigueur, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture.
- I.2. Les constructions à usage industriel.
- I.3. La création d'établissement comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone s'ils ne créent de nuisance pour le voisinage.
- I.4. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- I.5. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.6. Les constructions à usage de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente.
- I.7. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- I.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.9. La démolition des immeubles et autres éléments architecturaux (tels que les murs de clôtures, porches, ...) destinés à être conservés au titre de l'article

L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a joint au présent dossier. Toutefois, les travaux prévus à l'article UA 2.7. sont autorisés sous conditions.

I.10. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UA 2.

I.11. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

I.12. La réalisation de sous-sols.

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

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondation et affaissement de terrain.

2.3. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 à condition que :

- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- les règles minimales d'ensoleillement, énoncées à l'article UA 8.2., soient respectées par rapport aux baies des pièces d'habitations ou d'activités des immeubles existants sur la même propriété ou sur la propriété voisine ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

2.4. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4., sont soumises à déclaration préalable.

2.5. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage n°2b du présent dossier).

2.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7. Les immeubles et autres éléments architecturaux destinés à être conservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien, dans le respect des volumes et de l'aspect général initial.

Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé dans les deux cas suivants :

- création d'un accès à la propriété, à raison d'un par unité foncière, si sa largeur n'excède pas 4 mètres et à condition qu'il n'existe aucun accès "carrossable" desservant déjà la propriété ;
- édification d'un immeuble sur l'alignement architectural obligatoire (conformément à l'article UA 6.1.) sur-bâti d'un mur-clôture à conserver ; dans ce cas, seule la portion de mur qui empêcherait le respect des règles d'alignement obligatoire pourra être démolie.

2.8. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.9. Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface totale fixée, pour l'ensemble de ces installations, à 15% de la surface du terrain concerné, et dans la limite de 100 m² par unité foncière.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans toutefois pouvoir avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 2.7. relatif à la création d'un accès dans un mur de clôture à conserver.

Toutefois, le long d'une Route Départementale (R.D.), un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.L.U., sauf si celle-ci est desservie par plusieurs voies, dans ce cas

l'accès principal devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétant peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique majeure.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur les plans de zonage, les constructions principales nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement.

S'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en position arrière (en retrait).

Nonobstant les dispositions ci-dessus, pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait :

- Les bâtiments ayant vocation à recevoir du public ou des activités commerciales ;
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) ;
- Les bâtiments annexes.

6.2. Le long des autres rues ou sections de rues, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques. En cas de construction à l'alignement, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie sera au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, s'il existe des immeubles érigés à moins de 4 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie, à condition que la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.

- 6.5.** Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies approuvé ou projeté, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine.
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.1., les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :
- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs (soit 2 x 7 mètres au maximum), sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;
- ou
- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;
- ou
- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 s'appliquent.
- 7.5.** Pour les cas visés aux paragraphes UA 7.3. et 7.4., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser la moitié de la

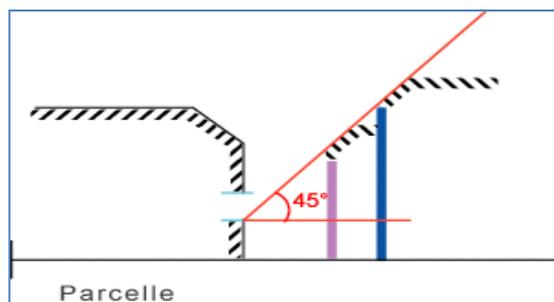
longueur totale des limites séparatives de la propriété, mesurée au-delà des quinze premiers mètres visés à l'article UA 7.2.

- 7.6. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UA 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées et 14 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : pylône-antenne au sol destiné à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques, ...) ne devra pas excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, à l'exception de ceux relevant du service public.

La hauteur maximum des silos, dont l'utilisation est compatible avec le caractère de la zone, est toutefois limitée à 6 mètres.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du centre ancien du village.

11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles : les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 55° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.

11.2.2 : Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article UA 11.2.1, [sauf pour les constructions le long de la rue Principale, de la rue de Colmar et de la rue des Champs.](#)

De plus, dans ce cadre-là les dispositions s'appliquent :

Pour les panneaux solaires : la pente de toiture minimale est fixée à 42° ,

Pour les toitures végétalisées : substrat et sedum sont obligatoires.

11.2.3 : Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. [Les toits plats sont autorisés. Sinon, une pente minimale de 15° sera demandée.](#)

11.3. Matériaux

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

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf pour les toitures végétalisées, les vérandas et les toitures des bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de teinte obligatoire.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

11.4.1.1. Le long de "l'alignement architectural obligatoire" matérialisé sur les plans de zonage, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein en pierres du pays laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit, soit d'une palissade à planchage ou lattage vertical, et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

La hauteur totale sera comprise entre 1,60 m et 2 m.

Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

11.4.1.2. Le long des autres rues ou parties de rues, les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par une palissade à planchage vertical, soit par un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder [1,20 mètre.](#)

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, d'une palissade à planchage ou lattage vertical ou d'un grillage, montés ou non sur un mur-bahut. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre. Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. En cas de réfection de murs anciens matérialisés sur le plan de zonage et de détail n°2a, les pierres les constituant devront être rendues apparentes ou pourront être recouvertes d'un enduit.

11.4.4. Dans tous ces cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. **Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.**

11.5. Remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

- 12.2.** Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.
- 12.5.** 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 aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert planté commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.
- En outre, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.
- 13.3.** Les espaces boisés, matérialisés sur les plans de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisé sur le plan de zonage n°3.b, devront être préservés.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE II – ZONE UB

« Zone correspondant à des extensions urbaines périphériques plus récentes. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. Cependant, on note la présence des petits collectifs et de logements individuels groupés...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la partie Ouest de la zone UB est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, la totalité de l'emprise de la zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions à usage industriel.
- I.2. La création d'établissement comportant des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone s'ils ne créent de nuisance pour le voisinage.
- I.3. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- I.4. L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le voisinage et pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.5. Les constructions à usage de commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente.
- I.6. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- I.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
 - les garages collectifs de caravanes ;

- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UB 2.

1.9. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

1.10. La réalisation de sous-sols.

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

2.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, à condition que :

- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- les règles minimales d'ensoleillement, énoncées à l'article UB 8.2., soient respectées par rapport aux baies des pièces d'habitations ou d'activités des immeubles existants sur la même propriété ou sur la propriété voisine ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

2.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.4., sont soumises à déclaration préalable.

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage.

2.4. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.5. Les annexes sont autorisées dans la limite d'une surface totale fixée, pour l'ensemble de ces installations, à 15% de la surface du terrain concerné, et dans la limite de 100 m² par unité foncière.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder **100 mètres** de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Il est cependant précisé, qu'une voie ou amorce de voie publique ou privée pouvant être prolongée ultérieurement, notamment pour desservir une zone d'urbanisation future inscrite au présent P.L.U., n'est pas à considérer comme une voie en impasse, à condition qu'une place de retournement soit aménagée dans sa partie terminale. Cet aménagement devra rester ouvert à la circulation publique tant que le maillage de la voie n'est pas définitivement assuré.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique, sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Toutefois, le long d'une Route Départementale (R.D.), un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.L.U., sauf si celle-ci est desservie par plusieurs voies, dans ce cas l'accès principal devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des Routes Départementales (RD).

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Toutes nouvelles constructions et installations produisant des eaux usées localisées à l'intérieur du périmètre éloigné des captages d'eau (servitude AS.I.) devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétant peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les nouveaux réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique majeure.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les plans de zonage au présent dossier, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques ;
- 6 mètres de l'alignement des Routes Départementales (R.D.) ;
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar.

Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.

6.2. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

- 6.4.** Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

- 7.2.** Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs (soit 2 x 7 mètres au maximum), sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UB 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 10 ;

ou

- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 400 m² par bâtiment.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 s'appliquent.

- 7.4.** Pour les cas visés aux paragraphes UB 7.2. et UB 7.3., la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser le quart de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

- 7.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

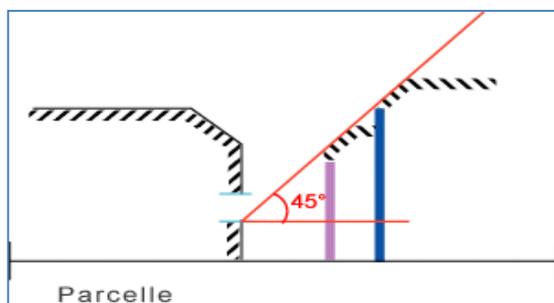
- 7.6.** Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées est limité à 7 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.3. Hauteur maximum des équipements techniques

La hauteur des ouvrages et superstructures techniques (tels que : pylône-antenne au sol destiné à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques, ...) ne devra pas excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, à l'exception de ceux relevant du service public.

La hauteur maximum des silos, dont l'utilisation est compatible avec le caractère de la zone, est toutefois limitée à 15 mètres.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone.

11.2.1 : Dans le cas de toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales seront constituées de charpente à deux pans droits à couverture tuiles, d'une pente comprise entre 45° et 50° à l'exception des extensions de type vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale. Les croupes et demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.

11.2.2 : Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux prescriptions de l'article UB 11.2.1, [sauf pour les constructions le long de la rue Principale, de la rue de Colmar et de la rue des Champs.](#)

De plus, dans ce cadre-là les dispositions s'appliquent :

- Pour les panneaux solaires : la pente de toiture minimale est fixée à 42°,
- Pour les toitures végétalisées : substrat et sedum sont obligatoires.

11.2.3 : Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Les toits plats sont autorisés. Sinon, une pente minimale de 15° sera demandée.

11.3. Matériaux

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

Les toitures en pente seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf pour les toitures à vocation écologique (toitures végétalisées, panneaux solaires...), les vérandas et les toitures des bâtiments annexes pour lesquelles il n'est pas défini de teinte obligatoire.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 1,20 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

Les clôtures pourront être constituées par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles monté ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur maximum du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

- 11.4.3.** Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. **Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.**

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.
Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 1 aire de stationnement adjacente à la voie publique.
- 12.2.** Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des aires de stationnement privatives visées aux paragraphes précédents, la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison d'UNE pour deux logements.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale aux deux tiers de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privatifs visés au paragraphe précédent, la création d'espace vert commun dont la superficie totale sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'opération.
- En outre, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 4 places.
- 13.3.** Les espaces boisés, matérialisés sur les plans de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE III – ZONE UD

« La zone UD accueille des équipements et installations d'intérêt collectif : loisirs, services publics...

L'objectif est ici de pérenniser les structures en place tout en permettant, le cas échéant, le changement d'affectation des locaux existants afin de palier à d'éventuelles cessations d'activités, et de favoriser ainsi une occupation optimale de ces locaux...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la totalité de la zone UD est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, la zone UD est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article UD 2, et notamment :

- les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et des secteurs d'habitation environnants, ou à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules hors d'usage, ...).
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - * les parcs d'attraction ;
 - * le stationnement isolé de caravanes ;
 - * les garages collectifs de caravanes ;
 - * les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - * les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UD 2.

I.2. Compte tenu des risques identifiés dans la zone UD (débordement de crue, à risque faible, remontée de nappe), sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'activités, des sous-sols existants ;
- L'implantation d'établissements dits sensibles¹.

¹ Voir la définition correspondante du glossaire.

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

1.3. La réalisation de sous-sols.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les ouvrages, constructions et installations liés aux activités existantes dans la zone.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment concerné, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements. L'aménagement ou l'extension d'un logement existant est limité à 20 m². Ces opérations sont admises sous réserve d'assurer l'adaptation des constructions au risque existant et de limiter leur vulnérabilité.

Le changement d'affectation des locaux existants sera possible à condition que la nouvelle destination présente une vocation de service tertiaire (bureaux), et qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances sur le site ou remise en cause de la sécurité et de la salubrité des secteurs limitrophes.
- 2.3.** Les équipements publics d'infrastructure de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- 2.4.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
- 2.6.** Compte tenu des risques identifiés dans la zone UD (débordement de crue, à risque faible, remontée de nappe), sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :
 - Les constructions autorisées par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - L'extension des bâtiments existants telle que définie en UD 2.2. ;

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à conditions que le premier plancher des bâtiments soit réalisé au-dessus du terrain naturel.
- Les aires de stationnement en surface ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Aucun nouvel accès direct aux propriétés ne pourra être créé à partir ou sur les Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques ;
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar ;

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
Dans ce cas, les règles de l'article NA 8 s'appliquent.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UD 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie totale du site.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur n'en soient pas altérés.

11.3. Matériaux

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature.

Les teintes d'accompagnement devront dériver des teintes dominantes.

11.4. Clôtures

Les clôtures implantées le long des voies ou des limites séparatives de propriétés, seront constituées d'un grillage ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillagé, de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique.

Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.5. Remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ou des activités, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.3.** Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres de stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres devront être plantés et aménagés.
- 13.2.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places.
- 13.3.** L'ensemble des plantations à réaliser devra être choisi parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV – ZONE UE

«Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques et de services...

La zone a été aménagée il y a peu d'années. Les voiries et réseaux sont en place, les bâtiments correspondants ont été implantés. Il reste très peu de disponibilités.

L'aménagement du côté Sud de la RD4, alors que le côté Nord (zone UD) accueillait déjà initialement des constructions, a eu pour effet de renforcer la cohérence de cette entrée de village.

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la totalité de la zone UE est concernée par un risque d'inondation faible. De plus, cette zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités admises ;
- les bâtiments à usage d'exploitation agricole et viticole ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de toute nature sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UE 2.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article UE 2.

I.2. Dans les périmètres de la zone UE concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées.

I.3. La réalisation de sous-sols.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que les entrepôts.
- 2.2.** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins et qu'il n'y ait pas remise en cause de la sécurité et la salubrité des secteurs limitrophes.
- 2.3.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants.
- 2.4.** Les équipements publics d'infrastructure de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- 2.5.** Les locaux à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'un logement par établissement, à la triple condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements
 - que les logements soient édifiés en contiguïté des établissements à usage d'activités dont la construction devra être simultanée ou antérieure.
 - que la surface de plancher par logement ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'activité avec un maximum possible de 150m².
- 2.6.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.7.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.8.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
 - les affouillements et exhaussements liés aux opérations autorisées dans la zone.

2.9. Dans les périmètres de la zone UE concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, l'organisation des accès doit permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Aucun nouvel accès direct aux propriétés ne pourra être créé à partir ou sur les Routes Départementales (R.D.).

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétent peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation ne pourront être infiltrées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées, sauf préconisations contraires des services compétents.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques.

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

- 7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).
- 7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur du secteur**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés. Dans ce cas, les règles de l'article UE 8 s'appliquent.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions est fixée à 14 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur n'en soient pas altérés.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures implantées le long des voies ou des limites séparatives de propriétés, seront constituées d'un grillage ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillagé, de conception simple et d'aspect agréable, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique.

Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.5. Remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans les locaux clos et couverts.

11.7. Enseignes :

Les panneaux publicitaires ou enseignes devront être intégrés sur les façades ou posées au sol et ne pas surplomber le bâtiment. Les pré-enseignes et la signalisation seront regroupées sur un support unique.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ou des activités, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres de stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Une superficie minimale de 5% des surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devra être traitée en espaces verts ou plantés. En ce cas, les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières, ...).

**Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE V – ZONE IAU

« La zone IAU présente une destination principale d'habitat. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions...

Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, les périmètres précédents sont concernés par un risque de remontée de nappe... ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

Article 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels.

2.2. Sont également admises, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB, hors prise en compte des risques naturels inhérents à la zone précédente, réalisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'installation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou programmés ;
- l'opération doit porter soit :
 - sur l'ensemble d'un secteur,
 - sur une superficie minimale de 50 ares,
 - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans un secteur (espaces résiduels).

- toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" définies dans le cadre du P.L.U.
- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.
- Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifiée aux plans de zonage, la réalisation de constructions devra être conforme aux dispositions définies en IAU 10.3.

Dans ce cas, les articles IAU 3. à IAU 14. ci après sont applicables.

Article 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

Article 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu environnant.

En cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétent peut autoriser à titre dérogatoire, leur raccordement aux réseaux d'eau pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques,
- 12 mètres de l'emprise du Canal de Colmar.

- 6.2. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre de toute limite de voie ou emprise publique.
- 6.3. Les carports devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- 6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les constructions annexes pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2. Le bord des piscines extérieures non couvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
- 7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les annexes sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

Article 1AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

10.1. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Toutefois l'acrotère des toitures-terrasses est limité à 7 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur.

10.3. Niveaux du plancher inférieur

Dans tous les cas, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique constatée sur le terrain concerné par le projet, majorée de 0,30 mètre.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N. 69) indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quelle que soit sa nature (terre battue, béton, ...) et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 1,20 mètres. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

En cas de mur plein, la hauteur maximale est fixée à 1,20 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Il n'y a pas d'obligation de réaliser de clôtures. Dans ce cas, il sera toutefois demandé de matérialiser, le long des voies, la limite entre le domaine public et le domaine privé par un décrochement dans le nu du sol, un fil pavé ou une longrine.

11.4.2. Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles monté ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur maximum du mur-bahut est limitée à 0,80 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive.

11.4.3. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures, des propriétés avoisinantes. Sont notamment interdites les clôtures présentant un aspect de type tôle pleine, prévoyant un ajourage inférieur à 10% de la surface totale.

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact sonore sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°2 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

Article 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales rappelées en annexe du présent règlement.

Article 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. La part des aires de stationnement et des toitures traitées en surfaces végétalisées, pourra être intégrée dans le calcul du pourcentage d'espaces verts défini précédemment.
- 13.2.** Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU, groupe d'habitation, ...), il est exigé, en plus des espaces privés visés au paragraphe précédent, la création d'espaces verts communs.

Article 1AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE VI – ZONE 2AUa

« Il s'agit d'une zone présentant une destination principale d'habitat. Les constructions n'y sont pas autorisées dans le cadre du présent PLU compte tenu de la présence à proximité, d'établissements agricoles générant des périmètres de réciprocité agricoles, et de l'insuffisance des capacités des réseaux et voie existants à la périphérie immédiate de la zone. Celle-ci vient offrir un potentiel complémentaire aux deux zones IAU, à plus long terme. Selon la cartographie de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, la zone précédente est concernée par un risque de remontée de nappe...». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

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

2.1. Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- Les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement.
- Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels.

2.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est subordonnée à une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Concernant cet

aménagement, l'emprise mobilisée devra porter sur un rayon minimal de 18 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, le service compétant peut autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrit alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuite autorisé.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Article 2AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

**Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**Article 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**Article 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

Article 2AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Sans objet.

**Article 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**Article 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Sans objet.

**Article 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE
SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-
AMENAGEABLES**

Sans objet.

**Article 2AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

CHAPITRE VII – ZONE A

« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée **Aa** qui doit être protégé, notamment en raison de sa proximité avec les zones urbaines et de sa fonction paysagère...

Les secteurs **Aa** sont localisés tout autour du village et à l'Ouest du ban communal où est délimitée aussi la zone inondable à risque fort, selon les informations présentées dans le cadre de l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin. A ce titre, ces espaces sont réputés inconstructibles sauf exceptions bien définies.

La zone agricole accueille également des espaces concernés par un risque d'inondation faible et par un risque de remontée de nappe. En conséquence, des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies...» (**Extrait du rapport de présentation**).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2., notamment :

I.1. Dans la zone A et le secteur Aa :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone ou du secteur, à la salubrité ou à la sécurité publique, à la qualité des eaux souterraines, au fonctionnement des zones à dominante humide, et celles qui risquent de faire obstacle au libre écoulement des eaux (cours d'eau, fossés,...) ;
- la création ou l'extension d'installation classée d'élevage, si elles portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment par rapport aux habitations environnantes et autres lieux habituellement occupés par des tiers, et/ou si la réglementation relative à ce type d'établissement n'est pas respectée ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules neufs, d'occasion et hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités autorisées à l'article A 2. et ceux destinés à accueillir les sédiments issus du dragage du Canal de Colmar, à condition que les terrains concernés soient limitrophes au domaine public fluvial du Canal de Colmar ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;

- les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, matérialisés au plan de zonage ;
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments du paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » présentés au plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions de l'article A 2.3.3.
- Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.1.6.
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les parcs d'attraction ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article A2. ;
 - le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes,... ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

1.2. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation fort, identifié aux plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article A 2.3.4.

1.3. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont interdits :

- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.
- Les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.4. Dans le périmètre agricole soumis à un risque de remontée de nappe et identifiés aux plans de zonage, la réalisation de sous-sols.

¹ L'emprise du couloir non aedificandi est de 30 mètres.

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

2.1. Dans la zone A et le secteur Aa :

2.1.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants.

2.1.2. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, à condition que :

- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
- la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages ;
- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.

Cependant, en cas de destruction par sinistre de plusieurs bâtiments sur une même propriété, il sera admis, en cas de reconstruction, le regroupement des surfaces de plancher de ceux-ci afin de permettre l'édification d'une seule ou plusieurs nouvelles constructions en remplacement, à condition que leur surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas celles des bâtiments sinistrés.

2.1.3. L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

2.1.4. Les installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels que inondation et affaissement de terrain.

2.1.5. Les équipements publics d'infrastructures de transports terrestres et leurs annexes techniques, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.1.6. Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existant.

2.1.7. Les opérations figurant sous forme d'emplacements réservés au plan de zonage.

2.1.8. Les locaux annexes (tels que remise, garage, ...) s'ils sont étroitement liés à des bâtiments existants à usage d'habitation implantés dans le cadre d'une

exploitation agricole, et à condition qu'ils soient implantés à une distance n'excédant pas 8 mètres par rapport à l'immeuble d'habitation.

2.1.9. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation à raison d'un abri par unité foncière.

2.1.10. Les cribs statiques à maïs.

2.1.11. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage joint au présent dossier, sont soumis à autorisation.

Ces coupes et abattages ne sont autorisés que 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 opérés sur des espèces exotiques ou invasives compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
- s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

2.2. Dans la zone A, à l'exception du secteur Aa

Pour l'ensemble des occupations et utilisations du sol ci-après, il y aura lieu de justifier de la nécessité de la construction, de l'installation ou de l'extension prévue dans la zone.

2.2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve des interdictions formulées à l'article A I.

Toutefois, aucune exploitation agricole d'élevage (ni ses installations annexes) ne pourra s'implanter à une distance inférieure à 200 mètres par rapport aux limites des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU).

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- que leur réalisation soit obligatoirement postérieure ou concomitante aux bâtiments principaux d'exploitation ;
- qu'elles ne comportent pas plus d'un logement par exploitation agricole, dont la surface de plancher ne pourra en aucun cas excéder 180 m² de surface de plancher.

- qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activités ou édifiées à une distance ne pouvant excéder 25 mètres par rapport aux bâtiments principaux d'exploitation, sauf si ceux-ci comportent une exploitation d'élevage relevant de la réglementation des établissements classés ou du règlement sanitaire départemental, auquel cas la construction à usage d'habitation pourra être implantée à la distance minimale résultant de cette réglementation sans toutefois pouvoir dépasser de 20 mètres cette distance ;

2.3. Dans le secteur Aa :

2.3.1. Les constructions et installations liées et nécessaires au développement d'une activité agricole existante à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition :

- que la construction, l'installation ou l'extension prévue, soient nécessitées par des impératifs d'exploitation ;
- que le(s) bâtiment(s) à construire soit(ent) implanté(s) à moins de 25 mètres du bâtiment principal d'activité agricole existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

2.3.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
Dans ce cas, les règles du paragraphe A 2.2.2. sont applicables.

2.3.3. Toute opération d'abattage ou de défrichement des « Eléments du paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » présentés aux plans de zonage, devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien d'une surface végétale équivalente à celle préexistante.

2.3.4. Dans le périmètre agricole concerné par un risque d'inondation fort, identifié aux plans de zonage, sont admis :

- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions mesurées¹ de constructions ou activités existantes sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;

¹ Dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol pour les activités.

- Les réseaux et matériels d'irrigation et leur équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

2.3.5. Dans le périmètres de la zone agricole concerné par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont admis à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens :

- Les constructions autorisées par le présent règlement à condition que la cote du premier niveau de plancher de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.4. Concernant les bâtiments d'habitation reportés aux plans de zonage, sans lien avec une activité agricole, mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole présente sur la zone, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension mesurée par construction, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sans création de nouveau logement, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30m² ;
- la création d'une annexe sera autorisée par construction principale existante à la date d'approbation du PLU. Cette annexe sera obligatoirement située à moins de 10 mètres de la construction principale.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la R.D. 112 sont interdits.

Le long des autres Routes Départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions devront être implantées par rapport :

- aux Routes Départementales (R.D.) : à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement de la voie.
- aux autres voies publiques ou privées, : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie, aux emprises publiques ou aux berges des cours d'eau de l'emprise publique ou des berges des cours d'eau.

6.2. Toutefois, les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, pourront être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies, des emprises publiques, ou des berges des cours d'eau.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

- 7.2.** Le long des propriétés limitrophes aux espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance d'implantation d'une construction ne pourra être inférieure à 20 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise totale au sol des locaux annexes autorisés au paragraphe A 2.1.8. ne pourra excéder 50 m² par unité foncière, sauf pour les locaux annexes d'une habitation liée à une exploitation agricole.
- 9.2.** La surface au sol d'un abri destiné à protéger les installations électriques d'irrigation autorisé au paragraphe A 2.1.9. ne pourra excéder 12 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

Les hauteurs définies aux paragraphes ci-après, seront mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions et installations non visées aux paragraphes A 10.2. à A 10.9. ci-après, est limitée à 10 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs d'ordre technique.
- 10.2.** La hauteur maximum des silos à usage agricole est fixée à 12 mètres.
- 10.3.** La hauteur maximum à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités, visées à l'article A 2.2.2. ne pourra excéder 6 mètres.
- 10.4.** La hauteur maximum des locaux annexes autorisés à l'article A 2.1.8. est fixée à 5 mètres.
- 10.5.** La hauteur maximum des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation autorisés à l'article A 2.1.9., ne pourra excéder 3 mètres.
- 10.6.** La hauteur maximum des crips à maïs est fixée à 6 mètres.
- 10.7.** Concernant les opérations prévues à l'article A 2.4. :
- la hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur maximale des constructions initiales concernées ;
 - la hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.

- 10.8.** En cas d'extension d'un bâtiment existant visée au paragraphe A 2.1.1. dont la hauteur excède celle fixée par le présent règlement, la hauteur du bâtiment à construire pourra atteindre, sans la dépasser, celle de la construction existante.
- 10.9.** **Dans le couloir de ligne électrique** reporté au plan de zonage joint au présent dossier, il devra toutefois être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les toitures de l'ensemble des constructions seront constituées de charpente à deux pans, à couverture tuiles pour les bâtiments à usage d'habitation, sauf pour les appentis adossés à un bâtiment.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités, devra être comprise entre 40° et 45°, et celle des autres constructions ne pourra être inférieure à 25° sans toutefois pouvoir excéder 45°.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

11.3. Matériaux

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

Les teintes des façades et des toitures rappelleront les éléments naturels environnants.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

11.4. Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage..) seront autorisées.

11.5. Les remblais

La pente des remblais, notamment destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

13.2. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation devront être entourés d'une haie champêtre, sans gêner l'activité d'irrigation dans la zone.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE N

« Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et des paysages et de son caractère boisé, qui couvre également l'emprise du Canal de Colmar ainsi que le cortège végétal qui l'accompagne ...

Le secteur **Ne** concerne le périmètre d'un étang de pêche situé entre la zone d'activités économiques à l'ouest, et la trame urbaine à l'est. Ce secteur englobe également une partie de la rigole de Widensolen, contigüe à l'étang. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur.

Le secteur **Ns** regroupe des espaces localisés en continuité avec la zone d'équipements et installations d'intérêt collectif (UD), et liés à celle-ci par la vocation existante (installations de sports/loisirs). La vocation de ce secteur, qui n'accueille aucune construction, est de pérenniser les équipements existants et de permettre d'éventuelles nouvelles installations sportives ou de loisir.

Selon l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin, une partie de la zone N est notamment concernée par un risque d'inondation fort. Les secteurs Ne et Ns sont quant à eux soumis à un risque d'inondation faible. ...» **(Extrait du rapport de présentation).**

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2, notamment :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone, à la salubrité ou à la sécurité publique, à la qualité des eaux souterraines, et celles qui risquent de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, matériaux divers, véhicules neufs, d'occasion et hors d'usage, ...), sauf ceux directement liés aux activités autorisées à l'article N 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- la création et l'aménagement de nouveaux étangs ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants si la nouvelle destination ne correspond pas à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone N ;
- les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Sauf en secteur Ns, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les parcs d'attraction ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux directement liés à une occupation ou une utilisation du sol admise à l'article N 2.

- le stationnement isolé de caravanes ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ...
- 1.2.** Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article N 2.7.
- 1.3.** Dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation fort, identifiés au plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article N 2.9.
- 1.4.** Dans les périmètres soumis à un risque de remontée de nappe et identifiés aux plans de zonage, la réalisation des sous-sols.

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

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la mise en valeur du site ou à la gestion forestière, ainsi que les aménagements publics nécessaires à sa mise en valeur récréative.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas :
- changement d'affectation, à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone N ;
 - création de nouveaux logements, étant précisé que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant ne pourra entraîner une surface de plancher totale excédant 180 m² ;
- 2.3.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, à condition que :
- le projet consiste en la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - la densité du bâtiment à reconstruire n'excède pas celle initialement bâtie ;
 - les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés ;
 - l'aspect architectural de la nouvelle construction s'harmonise avec le paysage boisé avoisinant ;

¹ L'emprise du couloir non aedificandi est de 30 mètres.

- les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la date de destruction.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.5.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels que inondation et affaissement de terrain, ainsi que ceux directement liés à l'entretien et à l'exploitation de la voie navigable (Canal de Colmar), à condition qu'un réaménagement paysager des berges soit réalisé après travaux.
- 2.6.** Les équipements publics d'infrastructure de transports et leurs annexes techniques, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ainsi que l'aménagement d'haltes nautiques sur les terrains situés sur le domaine public fluvial du Canal de Colmar.
- 2.7.** Dans les couloirs non aedificandi reportés aux plans de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existant.
- 2.8.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage joint au présent dossier, sont soumis à autorisation.
Ces coupes et abattages ne sont autorisés que 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 opérés sur des espèces exotiques ou invasives compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
 - s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.
- 2.9.** Dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation fort, identifiés aux plans de zonage, sont admis :
- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable.
- 2.10.** Dans le secteur Ne, les travaux portant sur l'étang existant devront prendre en compte les réglementations spécifiques applicables.

- 2.11. Dans le secteur Ns, sont autorisées les aires de jeux et de sport ouvertes au public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès donnant sur la R.D. 4 et sur la R.D. 112 sont interdits.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le long des Routes Départementales (R.D.).

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions devront être implantées par rapport:

- **aux Routes Départementales (R.D.)** : à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement de la voie.

- **aux autres voies publiques ou privées, aux emprises publiques ou aux berges des cours d'eau** : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie, de l'emprise publique ou des berges des cours d'eau

6.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes N 2.5. et N 2.6., pourront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies, des emprises publiques ou des berges des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres). Le long des cours d'eau et des fossés privés, cette distance est comptée par rapport aux berges.

Lorsqu'il existe en limite de la propriété voisine un espace boisé classé à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, la distance d'implantation ne pourra être inférieure à 20 mètres.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, **dans le couloir de ligne électrique** reporté au plan de zonage joint au présent dossier, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

I 1.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

II.2. Bâtiments

Les toitures de l'ensemble des constructions seront constituées de charpente à deux pans. La couverture des constructions principales devra être réalisée en tuiles.

La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 40° et 45°, et celle des bâtiments accessoires ne pourra être inférieure à 25° sans toutefois pouvoir excéder 45°.

Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

II.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié s'harmonisant avec le paysage boisé environnant.

Les teintes des façades et des toitures rappelleront les éléments naturels environnants.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

II.4. Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

II.5. Les remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces boisés, matérialisés sur le plan de zonage n°2b joint au présent dossier, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux dont l'enlèvement est nécessaire pour la réalisation des occupations et utilisations du sol visées aux paragraphes N 2.5. et N 2.6.
- 13.2.** Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières, ...) afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ANNEXE I

- NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT -

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation – logement individuel	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif/intermédiaire	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 20 m².

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher —

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m².

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public.	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

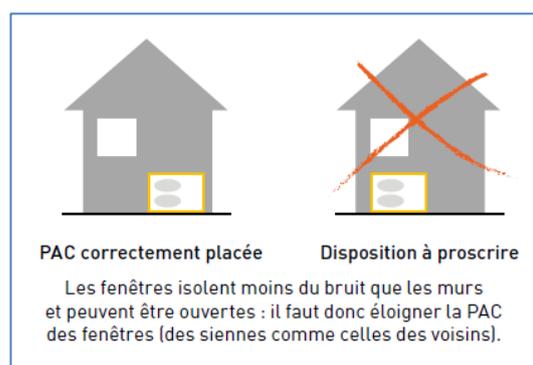
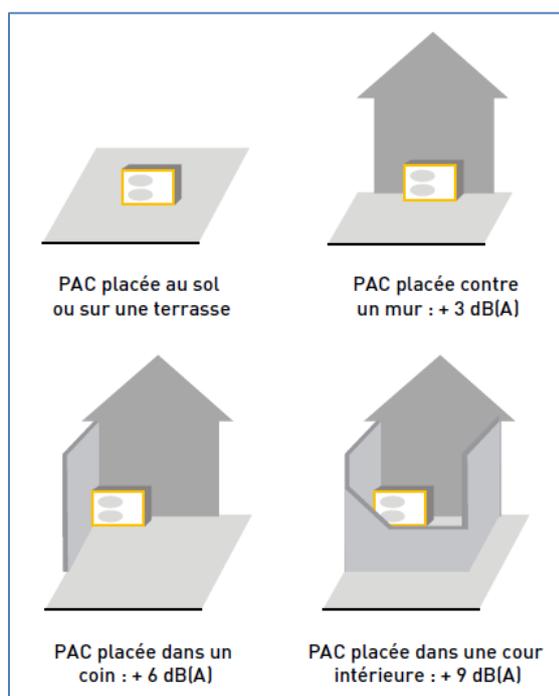
ANNEXE II

Recommandations techniques concernant les équipements de chauffage, ventilation et climatisation

Éléments divers à prendre en compte dans le cadre de l'implantation des équipements évoqués, de nature à limiter les nuisances sonores pour le voisinage :

- Désolidariser les équipements extérieurs de la structure existante (mur, dalle) au moyen de matériaux viscoélastiques ;
- Eloigner les équipements des fenêtres, des lieux de vie extérieurs... ;
- Ne pas diriger les ventilations vers les voisins ;
- Installer les équipements loin des limites de propriété ;
- Eviter les implantations dans des angles et des cours intérieures ;
- Prévoir des équipements annexes de nature à atténuer le bruit : écran phonique, caisson antibruit, support anti-vibrations...

Le bruit propre de la machine (que l'on peut assimiler à celui émis en champ libre) peut se trouver augmenté sensiblement en fonction des conditions d'installation comme le montrent les schémas ci-dessous :



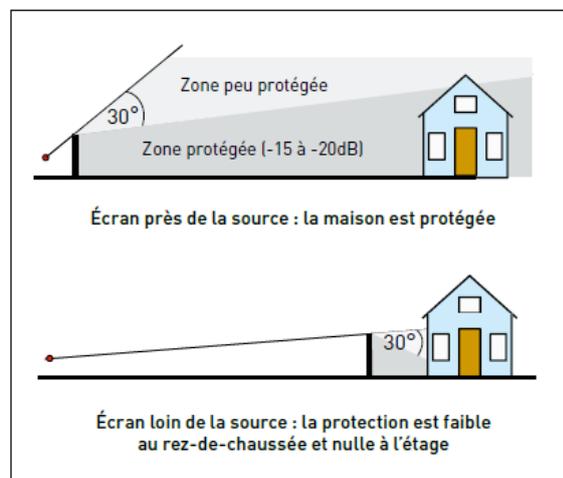
Source : « Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel » ADEME 2017

QUELQUES IDÉES REÇUES SUR LES ÉCRANS ACOUSTIQUES

- **Écrans végétaux** : Mettre un rideau d'arbres entre la source de bruit et la maison ne sert à rien sinon à agrémenter la vue. Il faudrait un taillis touffus de 30 m d'épaisseur entre la source et la zone à protéger pour diminuer le bruit perçu de 3 dB(A) (ou pour augmenter de 3 dB(A) l'effet de la distance à la source).

- **Écrans étanches** : Derrière un écran il y a une zone « de pénombre acoustique » et une zone « d'ombre acoustique » (diffraction sur les contours de l'écran). L'écran n'est pleinement efficace que s'il est près de la source et si la zone à protéger n'est pas trop loin lorsque sa hauteur par rapport à la source est trop faible.

Réalisation : pour réaliser un écran, il n'est pas nécessaire de faire un véritable ouvrage d'art. Dans la zone d'ombre, son efficacité ne dépassera pas 15 à 20 dB. Une paroi simple de 50 à 60 kg/m² suffit. Son dimensionnement dépend de l'ossature utilisée et de la tenue au vent.



Source : « *Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel* » ADEME 2017

Afin d'assurer une adaptation optimale des recommandations précédentes à chaque cas de figure spécifique, il est recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

MUNTZENHEIM



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION N°1



Mai 2023

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
PREAMBULE	5
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	6
Orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs d'aménagement et de d'extension urbaine	7
I. SECTEUR AU NORD-EST.....	7
A. Schéma d'aménagement	7
B. Caractéristiques générales du site.....	8
C. Orientation d'aménagement et de Programmation	8
a) Vocation.....	8
b) Principe d'organisation générale du secteur.....	8
c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire.....	9
d) Stationnement	9
e) Principe d'adaptation à la topographie des lieux.....	9
f) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnemental.....	10
II. SECTEUR AU NORD-OUEST - KRUTENAU.....	11
A. Schéma d'aménagement.....	11
B. Caractéristiques générales du site.....	12
C. Orientation d'aménagement et de Programmation	12
a) Principe d'organisation générale du secteur.....	12
b) Vocation.....	13
c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire.....	13
d) Principe d'adaptation à la topographie des lieux.....	14
e) Principe de qualité urbaine et de l'insertion architecturale.....	14

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

PREAMBULE

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **deux secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément des dispositions règlementaires qui seront définies dans le cadre d'une future évolution du PLU, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine. Ainsi, malgré le blocage actuel des secteurs d'extension urbaine, lié aux problèmes de la station d'épuration en place, le projet prévoit d'ores et déjà de définir les modalités qui régiront les futures opérations d'aménagement.

L'objectif d'une OAP consiste en effet à définir des principes et objectifs d'aménagement afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, dans une perspective de développement durable, en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des schémas d'organisation, des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être pris en compte dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

QUATRES TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

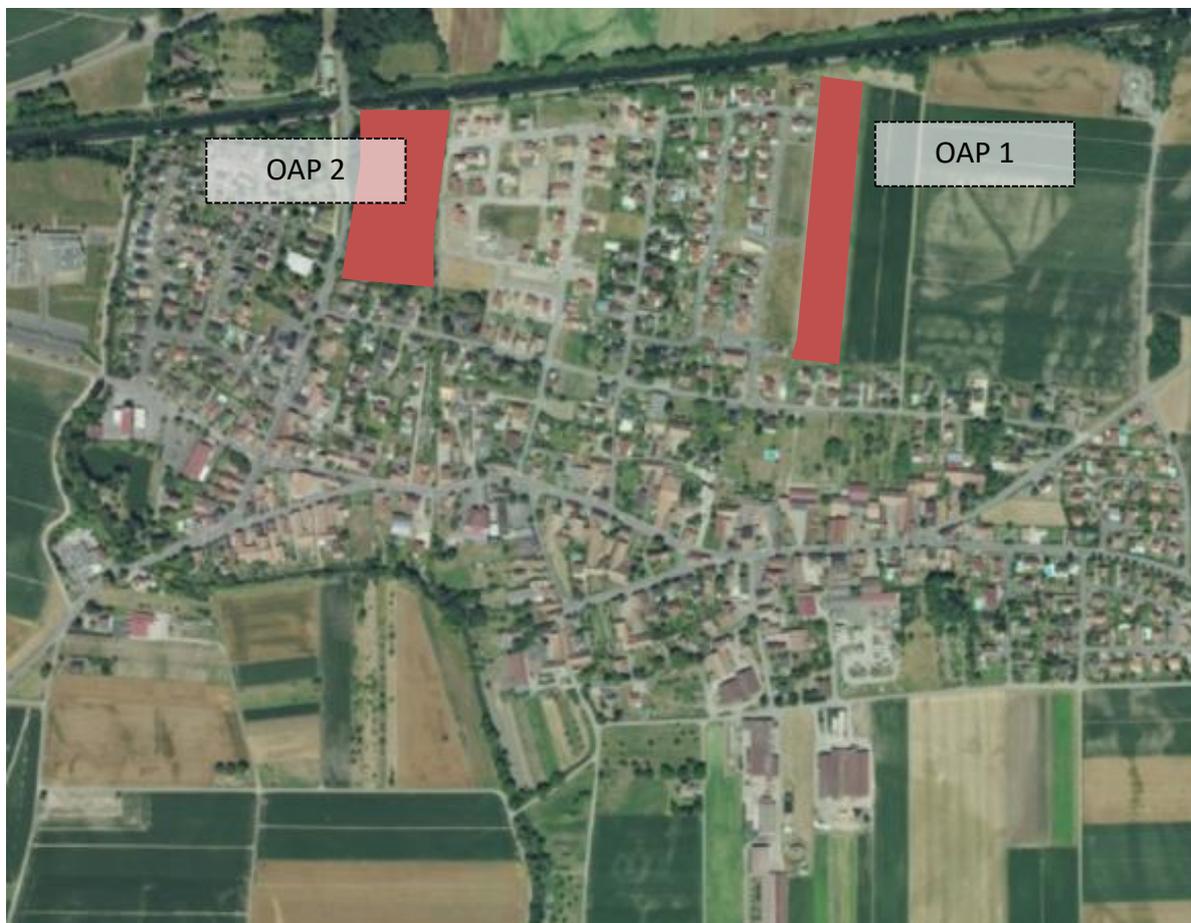
Préconisations :

Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP



Orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs d'aménagement et de d'extension urbaine

I. SECTEUR AU NORD-EST

A. Schéma d'aménagement



B. Caractéristiques générales du site

Ce secteur est situé au Nord-Est du village, dans le prolongement Est des zones urbaines existantes, le long du canal de Colmar. L'environnement urbain de ce secteur est principalement composé d'habitat individuel. Quelques bâtiments collectifs ou maisons accolées sont cependant recensés aux alentours.

Ce secteur est destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements.

Superficie : 1,8 ha.

C. Orientation d'aménagement et de Programmation

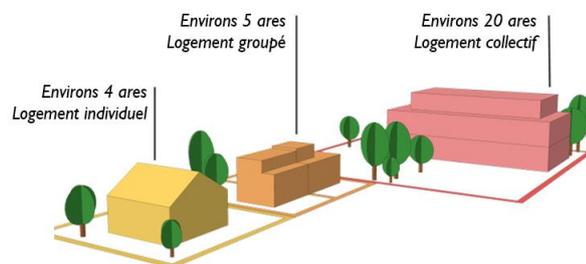
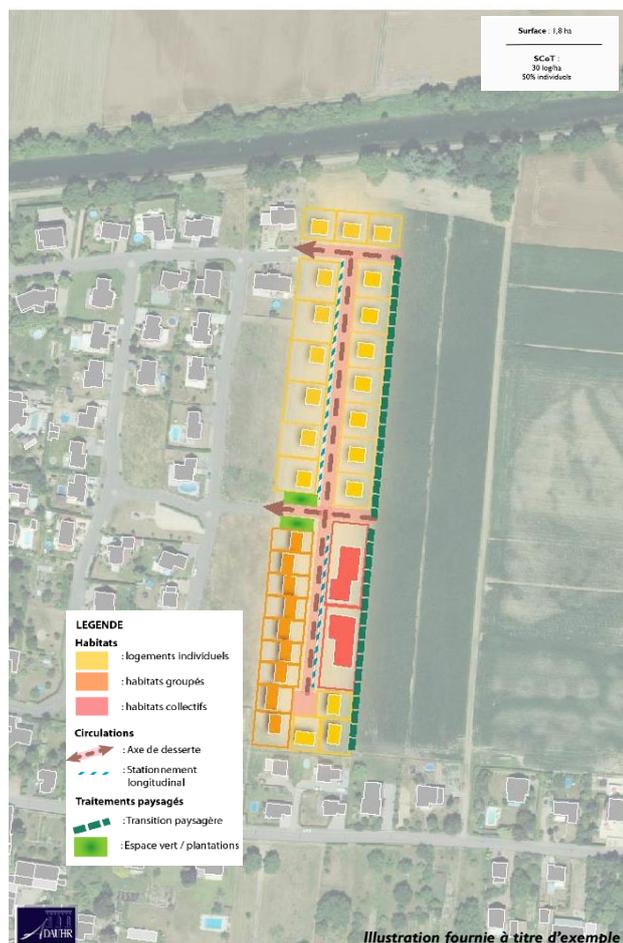
a) Vocation

Compatibilité :

Destinée à accueillir de l'habitat à un niveau de densité minimale de 30 logements par hectare correspondant à sa classification en « pôle secondaire » au SCoT Colmar-Rhin-Vosges.

Destinée à intégrer, dans le cadre de la mixité urbaine, un habitat individuel (maximum 50%), de l'habitat individuel groupé et du petit collectif.

b) Principe d'organisation générale du secteur



Illustrations fournies à titre d'exemple.

Ce secteur sera aménagé en bordure de la commune avec une identité forte afin qu'il soit perçu comme un vrai nouveau quartier :

Prescription :

- Le secteur comprendra à proximité des habitations existantes à l'Ouest, une frange de pavillons individuels ainsi qu'une partie d'habitat groupé. La partie à l'est accueillera de l'habitat collectif ainsi que de l'individuel.
- Des espaces verts destinés à devenir des sites publics fédérateurs, seront également prévus sur le périmètre.

c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

Prescription :

- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes de communication.
Pour des motifs de sécurité et de gestion fluide du trafic, les deux accès possibles au secteur seront prévus à l'Ouest, depuis la rue du Brochet.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité de circulation des engins de secours et/ou d'intervention.

Il faudra veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes internes notamment au travers du calibrage des voies.

d) Stationnement

Prescription :

- Deux stationnements privatifs pour chaque logement sont à prévoir.
- De plus, il conviendra également de prévoir, pour chaque opération, sur espaces publics, un nombre suffisant de places de stationnements destinées aux visiteurs.

e) Principe d'adaptation à la topographie des lieux

Ce secteur se situe au bord du canal de Colmar qui est un avantage certain pour la commune.

Prescription :

- Il faudra veiller à valoriser les abords du canal par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré).
- Conserver et développer les qualités des vues vers le canal. Pour cela, les bâtiments prévus au Nord du secteur, seront implantés de façon à ménager des visibilités vers le canal.

f) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnemental

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, mais aussi environnemental de Muntzenheim.

Prescription :

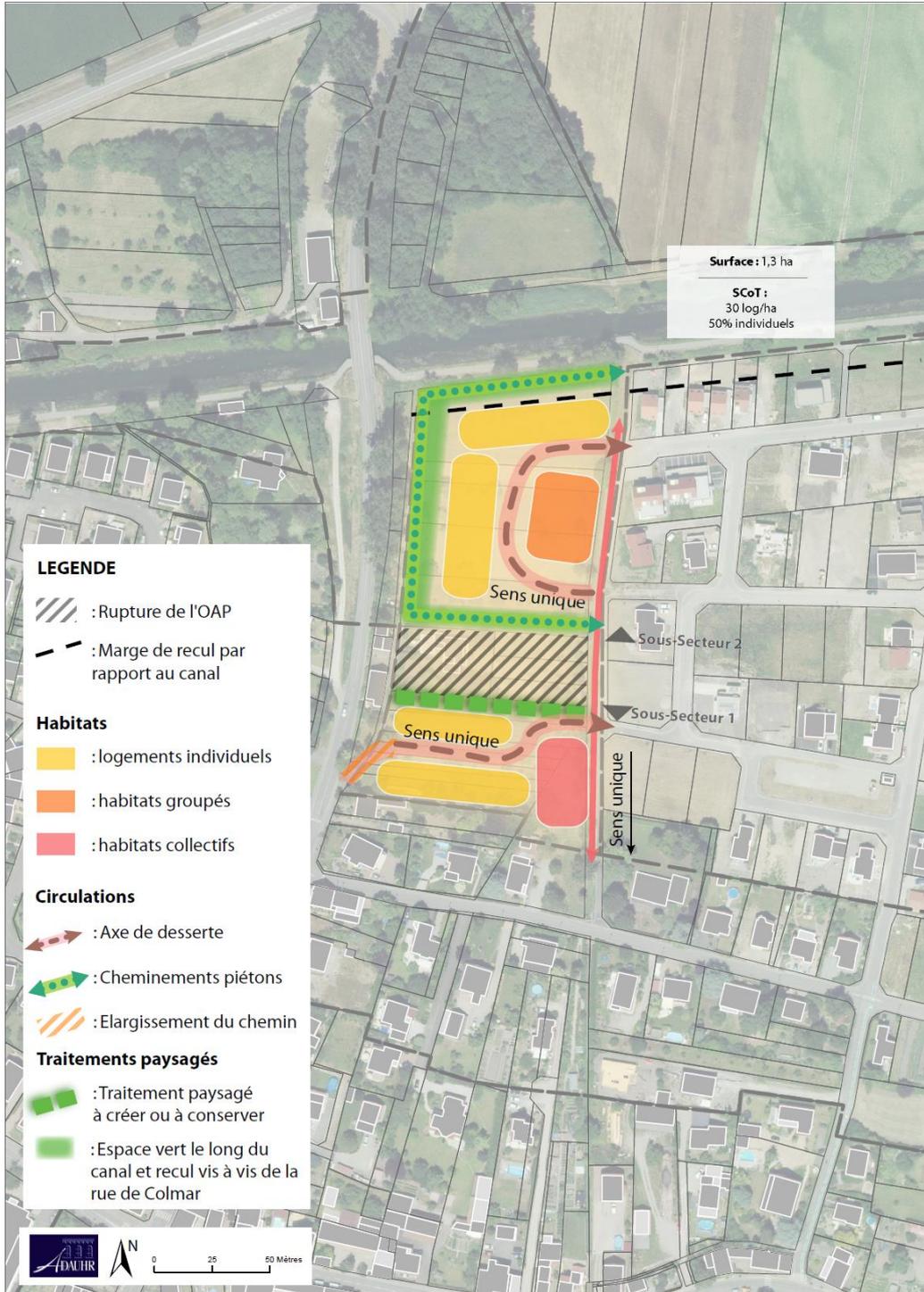
- Un traitement particulier est à prévoir sur le parcellaire privé vers les terres agricoles (façade Est) afin de créer un front végétal de qualité de nature à diminuer les risques de nuisances consécutives aux traitements agricoles, et de contribuer à l'intégration visuelle du nouveau quartier.
- A l'arrière de ces parcelles il peut être prévu une mise en place d'un grillage doublé de plantations ; il est interdit d'y planter des arbres.
- Toute desserte par l'arrière des parcelles sera interdite.
- Pour les constructions avec toit plat et/ou avec attique il est imposé la mise en place d'une toiture végétalisée.
- Une partie de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré. Si les opérations d'aménagement se font par tranches successives, cette proportion est à prendre en compte lors de chaque opération.
- Les eaux de pluie seront infiltrées individuellement sur chaque parcelle.

Préconisation :

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

II. SECTEUR AU NORD-OUEST - KRUTENAU

A. Schéma d'aménagement



B. Caractéristiques générales du site

Ce secteur, situé en amont Nord-Ouest de la ville le long du canal entouré des zones urbaines. Il est destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements.

- **Superficie** : 1,6 ha.
- **Superficie exploitable dans le cadre de l'aménagement** : 1,3 ha

C. Orientation d'aménagement et de Programmation

a) Principe d'organisation générale du secteur

Ce secteur est contraint par divers éléments :

- Le secteur se retrouve coupé en deux phases par une zone partiellement bâtie au centre, limitant fortement les possibilités de raccordement et d'organisation sur l'ensemble du secteur.
- Une interdiction de construire à proximité du canal au Nord du secteur limite la profondeur de certaines constructions.
- Sur le secteur de la phase n°1, il se trouve de beaux ensembles végétaux qu'il faudra soit maintenir ou compenser dans le cadre d'un aménagement.
- Les difficultés de bouclage cohérent et sécurisé de la voirie limitent les possibilités d'aménagement et les accès sont également limités.
- Suite à la présence d'un fossé à l'Est du secteur et le talus de la RD à l'Ouest des marges de recul pour les constructions s'imposent.
- Le raccordement au réseau viaire piétons et vélo est à prendre en compte pour suivre la continuité existante.



Phasage :

Prescription :

L'aménagement du sous-secteur n°1 ou du sous-secteur n°2 pourra débuter dès validation de la procédure visant à faire évoluer le PLU. Il n'y aura pas d'ordre prioritaire entre les deux secteurs.

Ce secteur sera aménagé en bordure de la commune avec une identité forte pour qu'il soit perçu comme un vrai nouveau quartier :

Prescriptions :

- Les espaces urbanisés seront composés de maisons individuelles, de pavillons groupés, de maison bi-familiale et de petits collectifs.
Il s'agit d'un tissu de transition, d'impact réduit sur le résidentiel périphérique existant et sur le paysage urbain.
- L'ensemble du secteur vers le canal fera l'objet d'un traitement paysagé particulier accompagné de circulations douces dans la continuité des lotissements voisins.

b) Vocation

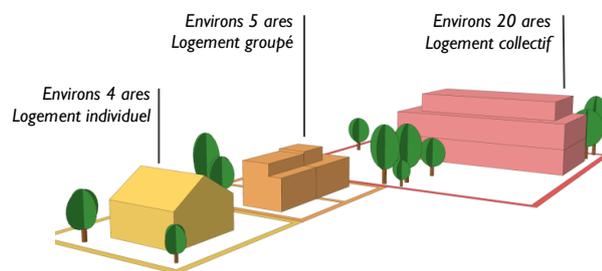
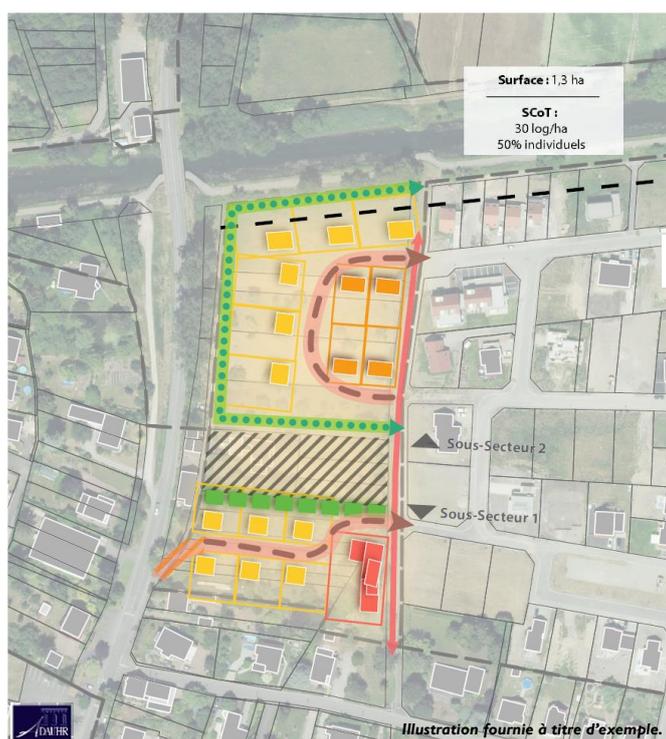
Compatibilité :

Destinés à accueillir de l'habitat à un niveau de densité minimal de 30 logements par hectare.

Destinés à intégrer, dans la mixité urbaine, un habitat échelonné par le pavillon individuel (à 50%), l'habitat individuel groupé, la maison bi-familiale et du petit collectif.

La densité minimale définie dans le présent chapitre sera à respecter dans chaque sous-secteur.

c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire



Illustrations fournies à titre d'exemple.

Le réseau viaire interne devra prendre en compte :

Prescriptions :

- Des déplacements doux pour rejoindre le réseau cyclable du canal seront prévus. Il faudra veiller au développement d'un maillage de cheminements doux pour rejoindre le canal et les quartiers voisins, de manière à relier entre eux les différents îlots.

- Il faudra prendre en compte dans l'aménagement l'accès des habitations existantes en bordure de secteur et au centre du site de l'OAP.
- Les rues en impasse sont interdites.
- Il sera nécessaire d'élargir sur quelques mètres le chemin de la Krutenau afin de pouvoir accueillir les déplacements quotidiens des habitants et visiteurs ainsi que le passage de véhicule d'entretien et d'urgence.
- Les déplacements urbains quotidiens et visiteurs.
 - Première phase : il sera nécessaire de faire un bouclage depuis la rue de Colmar en sens unique pour rejoindre la rue du Sésame.
 - Deuxième phase : la desserte du secteur devra se faire par bouclage en sens unique.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

Prescriptions :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité de circulation des engins de secours et/ou d'intervention.

Il faudra donc veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes internes notamment au travers du calibrage interne des voies existantes.

d) Principe d'adaptation à la topographie des lieux

Ce secteur se situe au bord du canal de Colmar. Ceci présente un avantage certain pour la commune.

Il conviendra par ailleurs de prendre en compte le fossé existant dans la partie Est.

Prescriptions :

- Il faudra veiller à valoriser les abords du canal par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré).
- Conserver et développer les qualités des vues vers le canal. Seuls des habitats individuels ou groupés de faible hauteur seront autorisés en bordure Nord du secteur afin de laisser la visibilité vers les abords du Canal.
- Conserver le fossé qui longe la rue de l'Avoine à l'Est du secteur afin de permettre la gestion des eaux pluviales locales.

e) Principe de qualité urbaine et de l'insertion architecturale

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, mais aussi environnemental de Muntzenheim.

Prescriptions :

Pour les constructions avec toit plat et/ou avec attique il est imposé la mise en place d'une toiture végétalisée.

Préconisations :

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de haute qualité urbaine et architecturale.

- Les bâtiments situés en première ligne du canal (au Nord) seront moins élevés que les bâtiments situés sur la partie centrale du secteur.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront suivre une logique commune.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

MUNTZENHEIM



**Secteurs du territoire concernés par la
procédure de modification du PLU**

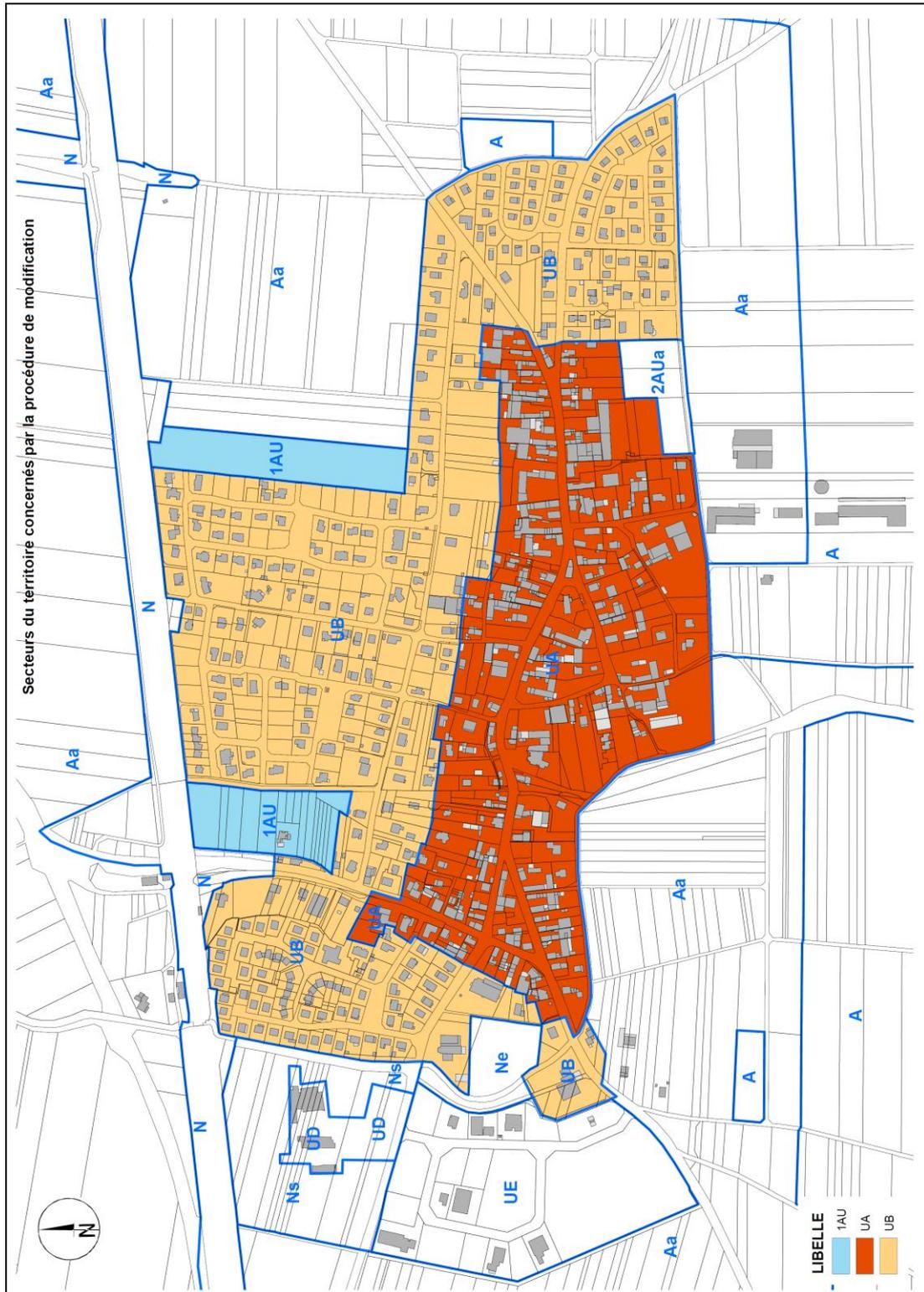
Annexe 2.5.

MODIFICATION N°1



Mai 2023

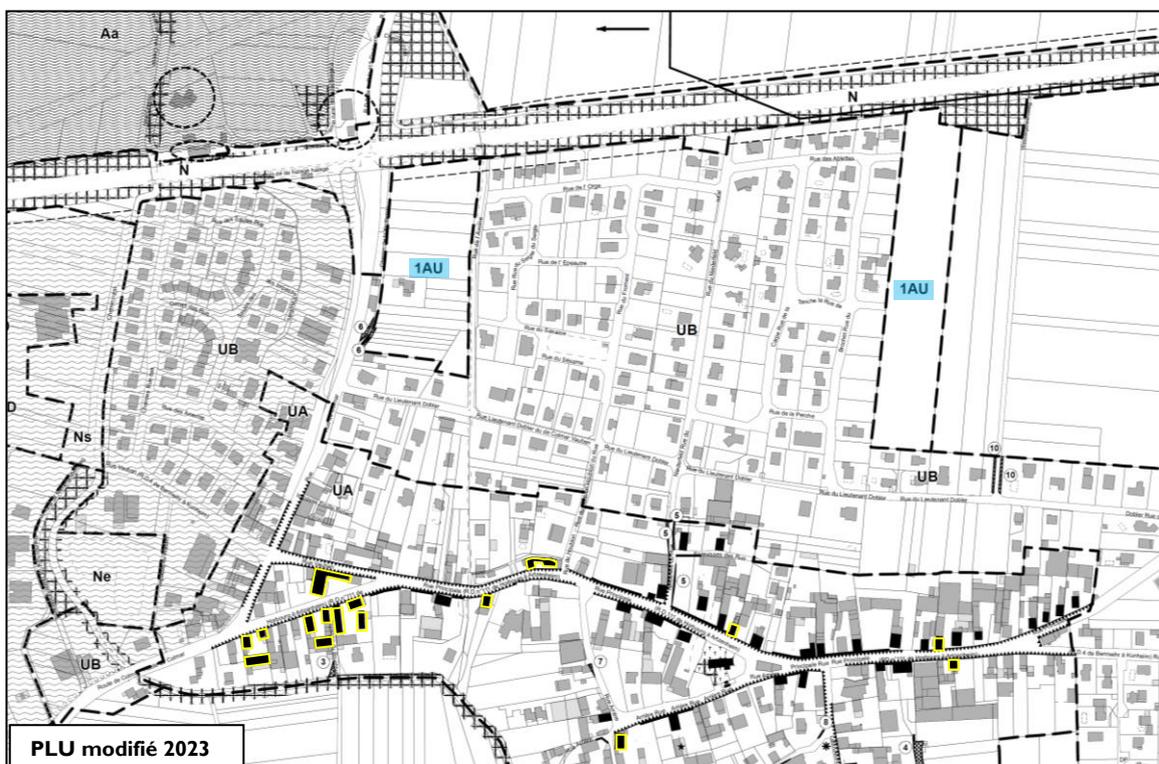
Situation générale



Modifications apportées aux plans de zonage



-  Ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUb
-  Extension des conditions de préservation du patrimoine local



A noter que la disposition générale introduite au règlement dans le cadre de la présente procédure, concerne les travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du Plan Local d'Urbanisme, Cette disposition impacte les espaces déjà concernés par des constructions (zones urbaines essentiellement).



PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

Muntzenheim



Extrait de la note d'examen au cas par cas transmise à l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme et du rapport de présentation du PLU (2017-2021)

Présentée à titre informatif en annexe du formulaire de demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale : annexe rubrique 4.3.2.



Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les deux secteurs sont tous deux au Nord de la rue du Lieutenant Dobler, en prolongation de part et d'autre de quartiers en cours de remplissage, le long du canal de Colmar.



SECTEUR AU NORD-EST – OAP 1

Il faudra veiller à valoriser les abords du canal par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré). Il faudra conserver et développer les qualités des vues vers le canal. Pour cela, les bâtiments collectifs prévus au Nord du secteur, seront implantés de façon à ménager des visibilités vers le canal.

Un traitement particulier est à prévoir sur le parcellaire privé vers les terres agricoles (façade Est) afin de créer un front végétal de qualité de nature à diminuer les risques de nuisances consécutives aux traitements agricoles, et de contribuer à l'intégration visuelle du nouveau quartier.

L'emprise du projet initial, tel que présenté dans cette partie, avait été revue à la baisse par la suite, dans la cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

SECTEUR AU NORD-OUEST – OAP 2

Le secteur se retrouve coupé en deux phases par une zone bâtie au centre, limitant les possibilités de raccordement et d'organisation sur l'ensemble du secteur.

Les difficultés de bouclage cohérent et sécurisé de la voirie limitent les possibilités d'aménagement et les accès sont limités.

L'ensemble du secteur vers le canal fera l'objet d'un traitement paysagé particulier accompagné de circulations douces dans la continuité des lotissements voisins.

Les constructions vers le canal auront à traiter un fond de parcelles paysager.

Il faudra veiller à valoriser les abords du canal par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré).

Conserver et développer les qualités des vues vers le canal. Seuls des habitats individuels ou groupés de faible hauteur seront autorisés en bordure Nord du secteur afin de laisser la visibilité vers les abords du Canal.

Caractéristiques des terrains affectés au développement urbain

Secteur	Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes /servitudes
Secteur Nord-Est	<p>Parcellaire non morcelé voué à la céréaliculture.</p> <p>Cortège végétal du canal en limite nord.</p> <p>Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.</p>	<p>Terrain en continuité directe de la zone bâtie.</p> <p>Accès à renforcer.</p> <p>Nécessité d'une insertion réussie au tissu bâti environnant.</p>	<p>Effet masquant partiel par le cortège végétal lié au canal.</p> <p>Visibilité depuis la RD111 et l'entrée depuis Artzenheim.</p> <p>Limite Est à traiter au niveau paysager.</p>	<p>Urbanisation future tributaire de la mise à niveau des capacités de traitement de eaux usées.</p> <p>Risques de remontées de nappe.</p>
Secteur Nord-Ouest	<p>Terrains occupés par des prairies et vergers.</p> <p>Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.</p>	<p>Grosse dent creuse au sein du tissu bâti.</p> <p>Terrain séparé en deux par des constructions existantes.</p> <p>Accès non aisé.</p> <p>Nécessité d'une insertion réussie au tissu bâti environnant.</p>	<p>Effet masquant partiel par le cortège végétal lié au canal.</p> <p>Sensibilité paysagère locale.</p>	<p>Urbanisation future tributaire de la mise à niveau des capacités de traitement de eaux usées.</p> <p>Risques de remontées de nappe.</p> <p>Sur le secteur Sud, il se trouve de beaux ensembles végétaux.</p>

Les secteurs ne présentent pas d'enjeux majeurs en termes d'environnement. Il s'agit de terrains à vocation agricole qui comptent certains éléments de diversification, arbres fruitiers et feuillus notamment.

Il convient de souligner que ces terrains :

- ne sont pas recensés en tant que zones humides remarquables ou ordinaires ;
- ne présentent aucune espèce végétale remarquable ou protégée ;
- n'appartiennent pas à des continuités écologiques ;
- ne créent pas à travers leur aménagement futur une fragmentation supplémentaire du territoire ;
- ne relèvent ni de ZNIEFF, ni de sites Natura 2000 ;
- ne font l'objet d'aucune protection au titre de l'environnement ;

1 Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du PLU

1.1 Incidences potentielles prévisibles sur l'ensemble du ban communal

Objet	Description
Milieu physique et ressource en eau	<p>Imperméabilisation des sols sur une partie des terrains et mise en place d'une gestion des eaux pluviales.</p> <p>Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable (nappe phréatique de la Plaine d'Alsace). Capacités d'assainissement suffisantes à terme (mise en place de conditions d'un assainissement adapté au développement recherché – en cours).</p>
Milieus naturels et agricoles	<p>Maintien des continuités naturelles et des zones humides présentes sur le territoire communal. Conservation de la totalité de la trame verte et bleu.</p> <p>Disparition de milieux agricoles, de prairies, de vergers remplacés par des espaces verts à créer au sein des parcelles.</p> <p>Un seul secteur prévu en extension par rapport au tissu bâti, avec des dispositions prévues de nature à intégrer les problématiques générées par cette extension.</p>
Faune	<p>Possibilité d'impact sur des secteurs au sein du village accueillant une faune de petits mammifères et oiseaux au niveau local.</p> <p>Maintien des corridors écologiques et des grands ensembles existants.</p>
Paysage	<p>Un potentiel d'urbanisation intégré au sein de l'enveloppe villageoise ne compromettant pas son unité et sa cohérence. Respect de l'échelle du village.</p> <p>Modification du paysage de l'entrée ouest (zone d'activités) : aménagement en cours. Peu de prise pour le futur PLU.</p> <p>Modification du front urbain à l'entrée depuis</p>

	<p>Artzenheim.</p> <p>Au niveau agricole, maîtrise de l'urbanisation à vocation agricole.</p> <p>Préservation des continuités et éléments mettant en valeur le paysage. Renforcement des protections paysagères.</p> <p>Actualisation des protections du patrimoine local.</p>
Santé des populations et risques	<p>Nouveaux secteurs à vocation dominante d'habitat sans nuisances majeures particulières au-delà des émissions liées au chauffage et à la circulation des véhicules.</p> <p>Augmentation des flux de circulation maîtrisée par la mise en place d'accès de façon rationnelle.</p> <p>Plus grande maîtrise de la dépense énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre avec l'application de la norme RT 2012 sur l'habitat.</p> <p>Respect des normes de sécurité et d'hygiène sur l'ensemble des sites.</p> <p>Prise en compte des risques présentés par l'Atlas des zones inondables.</p>
Environnement urbain	<p>Nouvelle offre de logements : qualité et mixité.</p> <p>Accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Renforcement de l'enveloppe bâtie.</p> <p>Développement des services et activités.</p>

1.2 Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
Patrimoine bâti et historique	<ul style="list-style-type: none">➤ Réglementation spécifique pour le centre ancien afin de conserver son unité architecturale et urbaine.➤ Préservation des bâtiments les plus remarquables.
Cadre de vie urbain	<ul style="list-style-type: none">➤ En zones urbaines et secteurs à urbaniser, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.➤ Capacité de prévoir différents services et activités en zone urbaine sauf ceux susceptibles de créer des nuisances➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser.➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité.➤ Secteurs de développement urbain établis selon un souci de continuité de la trame viaire.➤ Choix d'un coefficient d'emprise des constructions en zone UB, UD et AU qui respecte un équilibre entre espace bâti et espace libre, évitant le phénomène de surdensification.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien du caractère groupé de l'agglomération et respect de l'identité du site.. ➤ Dispositions réglementaires de nature à maîtriser l'effet de l'extension projetée du tissu bâti à l'Est. ➤ Protection des éléments d'animation et de structuration paysagère de l'espace agricole. ➤ Maîtrise de l'évolution de l'espace agricole avec un périmètre inconstructible autour du village. ➤ Protection de murs de clôture et porches.
Espaces boisés, agricoles et milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Protection de bosquets et des boisements autour du canal classés en zone N et au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. ➤ Protection des boisements de la zone agricole au titre de l'article L 113-1° du Code de l'Urbanisme. ➤ Préservation des linéaires boisés et des formations végétales constitutifs des ripisylves accompagnant les cours d'eau mouillant le territoire communal ➤ Protection d'arbres remarquables. ➤ Conservation du potentiel agronomique et biologique de l'espace agricole. ➤ Consolidation de la trame des continuités naturelles (dont corridor écologique) et paysagères. ➤ Protection de la zone humide de la Blind (inconstructibilité). ➤ Parti d'aménagement qui évite tout phénomène de fragmentation du territoire, notamment pour le Grand Hamster. ➤ Limitation de la consommation d'espace agricole pour l'urbanisation.

Objet	Dispositions du P.L.U.
<p>Nuisances, contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques en zones urbaines et à urbaniser. ➤ L'ouverture de zones d'extension future est soumise à la mise en fonction de la future station d'épuration intercommunale. ➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. ➤ Prise en compte de la présence d'exploitations agricoles dans le village et des contraintes liées à ces structures. ➤ Interdiction de la création d'étangs et de l'ouverture de gravières en toutes zones. ➤ Prise en compte du risque d'inondation.
<p>Transport/Energie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques et permettant l'installation de toitures végétalisées. ➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel. ➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

Muntzenheim



Note auto-évaluation

Annexe rubrique 6



Mai 2023

Les incidences du projet de modification du PLU

1. Ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUb :

La modification permet, sous conditions, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones, initialement classées en 2AUb, et dont la constructibilité était conditionnée à la mise en service d'une nouvelle station intercommunale de traitement des eaux usées.

Cet équipement étant aujourd'hui totalement opérationnel, conforme à la réglementation en vigueur, et en capacité à traiter les eaux usées des quatre communes concernées, il apparaît tout à fait logique de pouvoir justifier l'évolution de ces zones en 1AU constructibles sous condition.

A noter que le PLU initial présentait déjà ces deux zones comme « *ayant vocation à répondre à une partie des besoins en matière d'habitat au niveau local, justifiant d'une périphérie avec des voiries et réseaux...* ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones supposera à terme une consommation de 3,4 ha : espaces agricoles en extension ou terrains en densification.

Zone 1AU à l'ouest :

Le périmètre n'est concerné par aucun périmètre environnemental présentant un enjeu particulier. Cependant, compte de la présence d'espace de prairies/vergers, un intérêt local est mis en avant.

Zone 1Au à l'est

Il s'agit d'un périmètre cohérent, aujourd'hui entièrement voué à la grande culture, et non concerné par des enjeux particuliers.

Les terrains des deux zones concernées :

- ne sont pas recensés en tant que zones humides remarquables ou ordinaires ;
- ne présentent aucune espèce végétale remarquable ou protégée ;
- n'appartiennent pas à des continuités écologiques ;
- ne créent pas à travers leur aménagement futur une fragmentation supplémentaire du territoire ;
- ne relèvent ni de ZNIEFF, ni de sites Natura 2000 ;
- ne font l'objet d'aucune protection au titre de l'environnement ;

Ces zones ne sont pas concernées par des nuisances ou risques incompatibles avec l'aménagement et l'urbanisation des terrains en question.

Ces zones sont directement contiguës au tissu urbain existant, auquel elles ont vocation à venir s'intégrer de façon harmonieuse.

L'aménagement global et organisé par des dispositions du PLU permettra d'améliorer les conditions de production de logement sur la commune tout en assurant la création d'espaces verts, d'interfaces paysagères ...

Des dispositions réglementaires ont été mises en place de façon à accompagner et encadrer la future ouverture de ces deux zones : aménagement d'ensemble, traitement privilégié des eaux pluviales à la parcelle, possibilité de densification adaptée, intégration harmonieuse des bâtiments, surface minimale d'espaces verts à prévoir...

Les Orientations d'aménagement et de Programmation, déjà existantes, ont été :

- Conservées en l'état pour la zone à l'ouest : densité minimale exigée, prise en compte de la configuration spécifique existante, accès et dessertes, marges de recul par rapport à la rue de Colmar, au Canal...
- Actualisées en partie concernant la zone à l'est, de façon à notamment proposer une répartition spatiale des types de logement plus adaptée au contexte actuel local. Les principes généraux concernant les interfaces avec l'environnement agricole, la création d'espace verts..., sont maintenus.

A noter que ces deux zones sont concernées par un risque de remonté de nappe identifié par les services de l'Etat. A ce titre, des dispositions constructives particulières sont prises en compte.

2. **Préservation du patrimoine local et des perspectives visuelles le long de certaines rues :**

2.1. Préservation du patrimoine local (zone UA) :

L'extension des protections du bâti présentant un intérêt local permet à la commune de confirmer la volonté de préservation du patrimoine villageois. Il en résultera une meilleure maîtrise dans l'évolution du tissu bâti local.

Le périmètre urbain UA est concerné. Pas d'incidence particulière sur les périmètres de protection naturel, ni sur des espaces sensibles.

2.2. Maintien des perspectives visuelles le long de certaines rue (zones UA et UB) :

La modification de la règle permettra une meilleure gestion et préservation des perspectives visuelles existantes sur certaines rues du village.

La modification porte sur des zones urbaines.

Pas d'incidence particulières sur les périmètres de protection, ni sur des espaces sensibles.

3. **Actualisation des conditions concernant les voies en impasse (zones UA et UB) :**

L'évolution de la règle initiale permet d'optimiser au mieux une des possibilités de production de logement au sein du tissu existant.

Incidence positive concernant la lutte contre la consommation de terrains agricoles en extension.

Il n'y a pas d'incidence négative dans le cadre d'une protection particulière.

4. **Adaptation des règles de recul par rapport aux limites de propriété :**

4.1. Définir l'obligation d'une marge de recul spécifique pour les piscines par rapport aux limites des propriétés (zones UA, UB et 1AU) :

Des précisions sont apportées concernant ce type d'équipements.

Pas incidence particulière.

4.2. Actualiser les conditions d'implantation des carports par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (zones UA, UB et 1AU) :

L'évolution porte sur les conditions d'implantation des carports par rapports aux limites de voies et emprises publiques, en zones urbaines ou à urbaniser. Il s'agit notamment de fixer des dispositions spécifiques, applicables à ces équipements.

Pas d'incidences pour les zones agricoles, naturelles, ni pour une protection environnementale particulière.

5. **Définition de certaines conditions spécifiques concernant des équipements techniques (zones UA, UB et 1AU) :**

Cette disposition est destinée à favoriser l'intégration de ce type d'équipement de façon à diminuer les nuisances potentielles entre voisins.

Incidence positive dans le cadre de l'encadrement des nuisances créées.

Pas d'incidences pour les zones agricoles, naturelles, ni pour une protection environnementale particulière.

6. **Intégration de nouvelles dispositions à respecter pour les clôtures (zones UA, UB et 1AU) :**

Les modifications apportées permettent de définir les conditions concernant les clôture pour les parties urbaines et en extension.

Pas d'incidence directe particulière pour les milieux non urbains. Possibilité toutefois de participer à la création d'une interface de qualité entre les zones urbanisées et les milieux périphériques.

7. L'intégration de compléments réglementaires divers :

7.1. Intégration d'une disposition portant sur les constructions existantes non conformes aux règles du PLU (**disposition générale – toutes zones concernées par des constructions existantes**) :

La disposition générale rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions définies dans le cadre du document d'urbanisme.

7.2. Précision concernant les dispositions applicables aux annexes (**zones UA et UB**) :

Les modifications apportées permettent de mieux gérer la réalisation de ce type de constructions en zones urbaines.

Pas d'incidences pour les zones agricoles, naturelles, ni pour une protection environnementale particulière.

