



PLUI H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PIÈCE DU PLUI-H

4

RÈGLEMENT ÉCRIT

ARRÊTÉ LE

24 Septembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
24 septembre 2025

APPROUVE LE

[Signature]

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
XX

Table des matières

REGLEMENT ECRIT	1
PREAMBULE	7
1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	7
2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
DISPOSITIONS GENERALES.....	12
1- LEXIQUE	12
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	25
2.1- Le Règlement National de l'Urbanisme.....	25
2.2- Dérogations au PLUi	26
3- AUTORISATIONS ET DECLARATIONS PREALABLES	27
4- APPLICATION DES REGLES DE PROSPECT DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	27
5- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	28
CHAPITRE 1 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	31
CHAPITRE 2 – LES ZONES URBAINES MIXTES (UA, UB, UC).....	38
Descriptif des zones urbaines mixtes	38
Section 1 UM : Affectation des sols et destination des constructions.....	41
Article 1 UM : Occupations et utilisations du sol	41
Article 2 UM : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	42
Article 3 UM : Mixité sociale et fonctionnelle	42
Section 2 UM : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Sous-section 2.1 UM : Implantation et volumétrie	44
Article 4 UM : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	44
Article 5 UM : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
Article 6 UM : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	49
Article 7 UM : Emprise au sol.....	49
Article 8 UM : Hauteur des constructions	50
Sous-section 2.2 UM : Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	51
Article 9 UM : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet.....	51
Article 10 UM : Façades, murs et ouvertures en façade	52
Article 11 UM : Toitures.....	56
Article 12 UM : Clôtures.....	58
Sous-section 2.3 UM : Qualité environnementale du projet	59
Article 13 UM : Espaces libres, perméables ou paysagers	60
Article 14 UM : Performance énergétique du projet	62
Section 3 UM : Stationnement, équipements et réseaux	63

Article 15 UM : Stationnement	63
Article 16 UM : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	69
Article 17 UM : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	71
Article 18 UM : Gestion des ordures ménagères	74
CHAPITRE 3 – LES ZONES URBAINES SPECIALISEES (UE, UT, UX)	76
Descriptif des zones urbaines spécialisées	76
Section 1 US : Affectation des sols et destination des constructions	77
Article 1 US : Occupations et utilisations du sol	77
Article 2 US : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	78
Article 3 US : Mixité sociale et fonctionnelle	79
Section 2 US : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Sous-section 2.1 US : Implantation et volumétrie	79
Article 4 US : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	79
Article 5 US : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	81
Article 6 US : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	83
Article 7 US : Emprise au sol	83
Article 8 US : Hauteur des constructions	83
Sous-section 2.2 US : Insertion architecturale, urbaine et paysagère	84
Article 9 US : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet	84
Article 10 US : Façades, murs et ouvertures en façade	85
Article 11 US : Toitures	86
Article 12 US : Clôtures	88
Sous-section 2.3 US : Qualité environnementale du projet	89
Article 13 US : Espaces libres, perméables ou paysagers	89
Article 14 US : Performance énergétique du projet	91
Section 3 US : Stationnement, équipements et réseaux	92
Article 15 US : Stationnement	92
Article 16 US : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	96
Article 17 US : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	98
Article 18 US : Gestion des ordures ménagères	101
CHAPITRE 4 – LES ZONES A URBANISER SUR LE COURT TERME (1AU)	102
Descriptif des zones à urbaniser	102
Section 1 IAU : Affectation des sols et destination des constructions	103
Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol	103
Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	104
Article 3 IAU : Mixité sociale et fonctionnelle	105
Section 2 IAU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105

Sous-section 2.1 IAU : Implantation et volumétrie	105
Article 4 IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	106
Article 5 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	108
Article 6 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	109
Article 7 IAU : Emprise au sol.....	109
Article 8 IAU : Hauteur des constructions	110
Sous-section 2.2 IAU : Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	112
Article 9 IAU : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet.....	112
Article 10 IAU : Façades, murs et ouvertures en façade	113
Article 11 IAU : Toitures.....	115
Article 12 IAU : Clôtures.....	117
Sous-section 2.3 IAU : Qualité environnementale du projet	119
Article 13 IAU : Espaces libres, perméables ou paysagers	119
Article 14 IAU : Performance énergétique du projet	120
Section 3 IAU : Stationnement, équipements et réseaux	121
Article 15 IAU : Stationnement	122
Article 16 IAU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	127
Article 17 IAU : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	129
Article 18 IAU : Gestion des ordures ménagères	131
CHAPITRE 5 – LES ZONES A URBANISER SUR LE LONG TERME (2AU)	133
Descriptif des zones à urbaniser	133
Section 1 2AU : Affectation des sols et destination des constructions.....	133
Article 1 2AU: Occupations et utilisations du sol	133
Article 2 2AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	133
Article 3 2AU : Mixité sociale et fonctionnelle	134
Section 2 2AU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	134
Sous-section 2.1 2AU : Implantation et volumétrie	134
Article 4 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	134
Article 5 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	135
Article 6 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	136
Article 7 2AU : Emprise au sol.....	136
Article 8 2AU : Hauteur des constructions	136
Sous-section 2.2 2AU : Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	137
Article 9 2AU : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet.....	137
Article 10 2AU : Façades, murs et ouvertures en façade	137
Article 11 2AU : Toitures.....	137
Article 12 2AU : Clôtures.....	138

Sous-section 2.3 2AU : Qualité environnementale du projet	139
Article 13 2AU : Espaces libres, perméables ou paysagers	139
Article 14 2AU : Performance énergétique du projet	139
Section 3 2AU : Stationnement, équipements et réseaux	139
Article 15 2AU : Stationnement	139
Article 16 2AU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	140
Article 17 2AU : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	140
Article 18 2AU : Gestion des ordures ménagères	142
CHAPITRE 7 – LES ZONES AGRICOLES	144
Descriptif des zones agricoles.....	144
Section 1 A : Affectation des sols et destination des constructions	145
Article 1 A : Occupations et utilisations du sol	145
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	145
Article 3 A : Mixité sociale et fonctionnelle	147
Section 2 A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	147
Sous-section 2.1 A : Implantation et volumétrie	147
Article 4 A : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	147
Article 5 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	148
Article 6 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	149
Article 7 A : Emprise au sol	149
Article 8 A : Hauteur des constructions	149
Sous-section 2.2 A : Insertion architecturale, urbaine et paysagère	150
Article 9 A : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet	150
Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades, murs et ouvertures en façade	151
Article 11 A : Toitures	153
Article 12 A : Clôtures	155
Sous-section 2.3 A : Qualité environnementale du projet	156
Article 13 A : Espaces libres, perméables ou paysagers.....	156
Article 14 A : Performance énergétique du projet	157
Section 3 A : Stationnement, équipements et réseaux.....	157
Article 15 A : Stationnement.....	157
Article 16 A : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	158
Article 17 A : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	159
Article 18 A : Gestion des ordures ménagères	161
CHAPITRE 8 – LES ZONES NATURELLES.....	163
Descriptif des zones naturelles	163
Section 1 N : Affectation des sols et destination des constructions	164

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol.....	164
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.....	164
Article 3 N : Mixité sociale et fonctionnelle.....	166
Section 2 N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	167
Sous-section 2.1 N : Implantation et volumétrie.....	167
Article 4 N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.....	167
Article 5 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	168
Article 6 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	169
Article 7 N : Emprise au sol	169
Article 8 N : Hauteur des constructions.....	170
Sous-section 2.2 N : Insertion architecturale, urbaine et paysagère	171
Article 9 N : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet	171
Article 10 N : Façades, murs, et ouvertures en façade	172
Article 11 N : Toitures	173
Article 12 N : Clôtures	175
Sous-section 2.3 N : Qualité environnementale du projet.....	176
Article 13 N : Espaces libres, perméables ou paysagers	176
Article 14 N : Performance énergétique du projet.....	177
Section 3 N : Stationnement, équipements et réseaux.....	178
Article 15 N : Stationnement	178
Article 16 N : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	178
Article 17 N : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	179
Article 18 N : Gestion des ordures ménagères.....	182
ANNEXES.....	183
ANNEXE 1 : Palette végétale.....	183
1. Liste des plantations préconisées	183
2. Liste des plantations interdites	184
ANNEXE 2 : Restrictions d'usages liées à la qualité des sols	185

PREAMBULE

Le présent règlement écrit s'applique pour l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile comprenant 6 communes :

- Bernardswiller,
- Innenheim,
- Krautergersheim,
- Meistratzheim,
- Niedernai,
- Obernai.

2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U)

Elles sont définies selon l'article R 151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter ».

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Les **zones UA** correspondant aux centres anciens des communes comprenant :
 - o Un sous-secteur **UAo** correspondant au centre-ville d'Obernai
 - o Un sous-secteur **UAv** correspondant aux centres-bourgs des autres communes
 - o Des sous-secteurs **UAp1 (opération cœur d'Obernai)** et **UAp2 (autres secteurs UAp)** correspondants aux secteurs de requalification visant à renforcer les centralités
 - o Un sous-secteur **UAcl** correspondant au domaine du château du Landsberg
- Les **zones UB** correspondant aux extensions urbaines mixtes et denses comprenant :
 - o Un sous-secteur **UBa** correspondant aux premières extensions du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation
 - o Un sous-secteur **UBb** correspondant à des quartiers urbains mixtes formant des ensembles morphologiques cohérents et organisés

- Les **zones UC** correspondant aux extensions urbaines à dominante pavillonnaire comprenant :
 - o **Un sous-secteur UCa** correspondant aux tissus pavillonnaires urbanisés de manière diffuse, progressive et non organisée, dont résultent des formes urbaines peu uniformes et parfois peu denses. Le parcellaire y est généralement hétérogène, tant en tailles qu'en formes de parcelles. Le potentiel de densification pouvant y être important, la densification notable doit y être encadrée pour qu'elle puisse s'opérer de manière qualitative et en cohérence avec le tissu urbain existant et le dimensionnement des voiries*, parfois sous-dimensionnées du fait de l'héritage agricole. Le respect des formes urbaines, le maintien du cadre de vie, d'espaces de respiration et du patrimoine architectural et naturel préexistants sont des éléments importants de la maîtrise de la densification sur ces secteurs.
 - o **Un sous-secteur UCb** correspondant aux tissus pavillonnaires denses avec des formes urbaines organisées. Il s'agit dans la plupart des cas de lotissements réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble avec peu de possibilités résiduelles de densification. Le parcellaire y a généralement été redécoupé lors d'opération au profit de parcelles de taille et forme standardisées. L'objectif de cette zone est de maintenir la qualité de vie, la composition, les formes urbaines et architecturales existantes et organisées, et d'autre part, de ne pas accroître les problématiques liées à cette densité héritée.
 - o **Un sous-secteur UCc** correspondant aux tissus pavillonnaires sensibles. Dans ces zones, la densité est strictement encadrée au regard des contraintes topographiques, paysagères, environnementales, fonctionnelles ou techniques.

Elle se compose aussi de **zones spécialisées**, dont la performance ou la nature des activités accueillies nécessitent de limiter les conflits d'usage potentiels :

- Les **zones UE** accueillant ou destinées à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif comprenant :
 - o **Un sous-secteur UEe** correspondant aux zones d'équipements et de services publics généralistes
 - o **Un sous-secteur UEv** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage
 - o **Un sous-secteur UEI** correspondant au domaine de la Léonardsau à Obernai
- Les **zones UT** destinées à accueillir les équipements et les activités touristiques
- Les **zones UX** destinées à accueillir les activités économiques incompatibles avec les fonctions résidentielles comprenant :
 - o **Un sous-secteur UXa** correspondant aux activités industrielles et artisanales affiliées à l'industrie,
 - o **Un sous-secteur UXb** correspondant aux activités industrielles, artisanales affiliées à l'industrie et aux bureaux.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Elles sont définies selon l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation (court terme)

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

Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :

- La **zone 1AUb**, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante collective,
- La **zone 1AUc**, zone d'urbanisation future mixte sous forme dominante pavillonnaire dense,
- La zone **1AUe**, zone d'urbanisation future spécifique dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- La zone **1AUx**, zone d'urbanisation future spécifique correspondant aux activités économiques.

Les zones 2AU réserve foncière non ouverte à l'urbanisation (long terme)

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

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sur le long terme (2AU) sont les suivants :

- La zone **2AUc**, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux extensions urbaines à dominante résidentielle
- La zone **2AUx**, zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation correspondant aux activités économiques.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Elles sont définies selon les articles R 151-22 et R 151-23 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Peuvent être autorisées en zone A :

1° Les constructions et installations* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° Les constructions, installations*, extensions* ou annexes* aux bâtiments* d'habitation, changements de destination* et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

- La **zone Aa**, qui correspond aux secteurs agricoles constructibles, équipés ou non, dont l'objectif est de les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- La **zone Ai**, qui correspond aux secteurs agricoles inconstructibles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et/ou paysager, ou encore en présence d'enjeux environnementaux (zones humides, trame verte et bleue, etc.) ;
- La **zone Aco**, qui correspond aux secteurs agricoles favorables au Grand Hamster d'Alsace, inconstructibles en raison de leur sensibilité environnementale mais admettant toutefois les serres.

Les STECAL* en zone agricole

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sont définis dans l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs constituant des STECAL* en zones agricoles sont :

- Le **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Ach**, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries ;
- Le **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Asc**, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Elles sont définies selon les articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

« Peuvent être autorisées en zone naturelle et forestière :

1° Les constructions et installations* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° Les constructions installations*, extensions* ou annexes* aux bâtiments* d'habitation, changements de destination* et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les secteurs constituant les zones naturelles et forestières sont les suivants :

- La **zone Nn**, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, de leur caractère d'espace naturel, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- La **zone Nco**, qui correspond aux secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment lié à la présence de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité et de cours d'eau* ;
- La **zone Nc**, qui correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger, permettant la réalisation d'abris à pâture, à bois et de ruchers ;
- La **zone Ng**, qui correspond aux secteurs permettant l'exploitation et le développement de gravières.

Les STECAL* en zone naturelle et forestière

Les Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées sont définis dans l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs constituant des STECAL* en zones naturelles et forestières sont :

- Le **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nj**, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux ;
- Le **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nt**, correspondant à des secteurs d'activités d'hôtellerie, de restauration et de service où une évolution modérée est permise.

DISPOSITIONS GENERALES

1- LEXIQUE

Les termes définis au présent lexique sont suivis d'une « * » dans l'ensemble du règlement écrit.

_ACCES

Il s'agit du point de passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin, permettant d'accéder à la construction* aménagé en limite de terrain* pour accéder à celui-ci depuis la voie.

_ACROTERE

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

_ADAPTATION

Travaux conduisant à une mise aux normes de la construction existante* notamment issues du Code de la Construction et de l'Habitation telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, accessibilité personnes à mobilité réduite sans changement de destination* ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

_AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

_ALBEDO

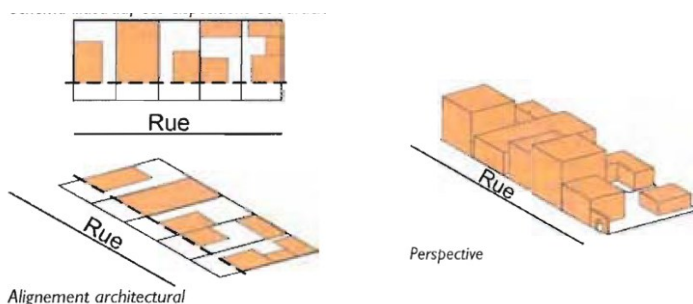
Il s'agit du pouvoir réfléchissant d'une surface, c'est-à-dire le rapport de l'énergie solaire réfléchie à l'énergie solaire incidente. L'albédo dépend de la couleur et de la rugosité des matériaux utilisés. Plus ces matériaux ont un albédo élevé, moins ils emmagasinent de la chaleur. Il sera privilégié l'usage de couleur clair et de matériaux tels que des membranes et enduits réfléchissants, des graviers blancs. L'utilisation de ces matériaux est recommandée pour les toits plats uniquement car installés sur un toit en pente ils peuvent créer un éblouissement.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les emprises publiques ou les voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

_ALIGNEMENT ARCHITECTURAL

Distincte de l'alignement*, il s'agit d'une ligne d'implantation uniforme formée par le plan de façades des constructions existantes* situées au sein d'une même séquence* urbaine et observée sur un même côté des emprises publiques et des voies*. L'alignement architectural permet de déterminer l'implantation des constructions* par rapport aux constructions* avoisinantes.



Source : PLU d'Obernai

_ANNEXE

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Sans que cette liste soit limitative, il peut s'agir par exemple de garages, de locaux vélos, de points de présentation des déchets, d'abris de jardin, de piscines... Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans accès direct depuis cette dernière. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

_ARBRE A HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte et plus de 2 mètres de tronc sous houppier.

***Modalités à prendre en compte pour la mise en place d'arbres de haute tige :**

Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :

- La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2m x 2m pour les plantations à haute tige.
- Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement

_ATTIQUE

Étage en recul situé au sommet d'une construction* de proportion moindre que l'étage inférieur.

_BAIE

Constituent des baies les ouvertures d'une construction* en façade, ou dans la toiture, créant une vue.

_BALCON

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie* par rapport au nu général de la façade*, sans ancrage au sol, et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres

_BATIMENT

Désigne toute construction* durable, couverte et/ou close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

_BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment* ou construction* implanté(e) sur une même unité foncière* destiné(e) à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

_CARAVANE

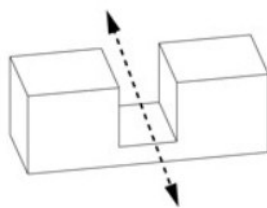
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la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

_CESURE

La césure correspond à un espace ouvert qui sépare sur toute ou une partie de leur hauteur*, deux parties d'une construction* ou deux constructions*. Elle a donc pour objectif de rompre un linéaire bâti important ou de valoriser un élément végétal de qualité en cœur d'îlot.



Parcelle et volume constructible



Volume avec césure*



Bâtiments*

Source : fr-architecture.com

_CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment* existant une destination ou une sous-destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment* pour un usage interdit dans la zone.

_CHASSIS DE TOIT

Le châssis de toit* est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé. C'est une fenêtre percée sur un toit (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce, s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation ou projection panoramique (châssis à tabatière).

_CHAUSSÉE

Correspond à la bande de roulement des véhicules motorisés. Elle ne comprend pas les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes, et au stationnement automobile.

_CLAIRE-VOIE

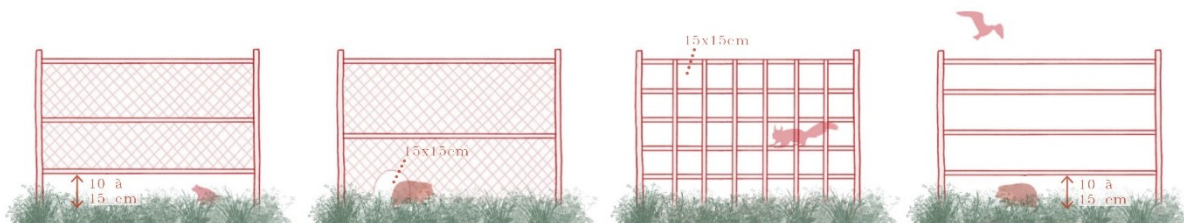
Type de clôture* ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

_CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain* soit sur les limites donnant sur les emprises publiques et voies* ou en recul* de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles, de parois ajourées, de haies végétales ou tout autre élément destinés à fermer un passage ou un espace.

_CLOTURE FAVORABLE A LA BIODIVERSITE

En zone urbanisée, les clôtures* doivent être perméables afin de favoriser le déplacement de la microfaune. A cette fin, un espace interstitiel de 10 à 15 cm minimum entre la clôture* et le sol doit être maintenu soit ponctuellement (cas des clôtures* opaques), soit sur toute la longueur de la clôture*.



_CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface par l'homme. Une construction peut être composée de plusieurs volumes.

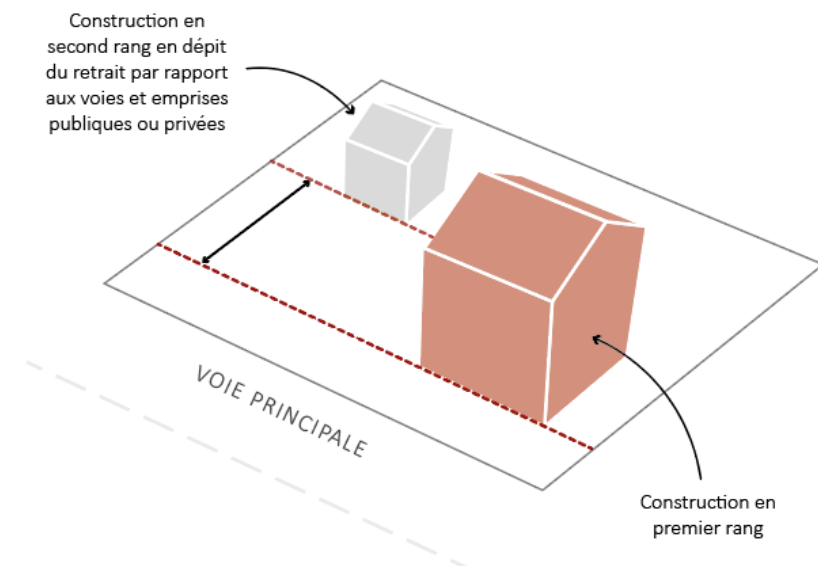
Deux bâtiments*, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher*.

_CONSTRUCTION DE PREMIER RANG

Construction principale* implantée au plus près des emprises publiques* et voies* publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal* a usage d'habitat et de ses annexes* historiques.

_CONSTRUCTION DE SECOND RANG

Construction* implantée à l'arrière d'une construction de premier rang* (hors annexe*) pouvant être contiguë* ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement* des emprises publiques et voies*.



_CONSTRUCTION EXISTANTE

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

_CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions* ou représentant le volume est le plus important dans un ensemble de constructions* ayant la même fonction.

_COURS D'EAU

Conformément à l'article L 215-7-1 du Code de l'Environnement, un cours d'eau est défini selon les trois critères cumulatifs suivants : un écoulement d'eau courante dans un lit naturel à l'origine, l'alimentation par une source et un débit suffisant la majeure partie de l'année.

_COYAU

Elément de charpente fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron. Il prolonge la couverture dans sa partie basse au-delà du bord extérieur des murs pour adoucir la pente d'un versant de toit.

_CONTIGU (CONSTRUCTION OU TERRAIN)

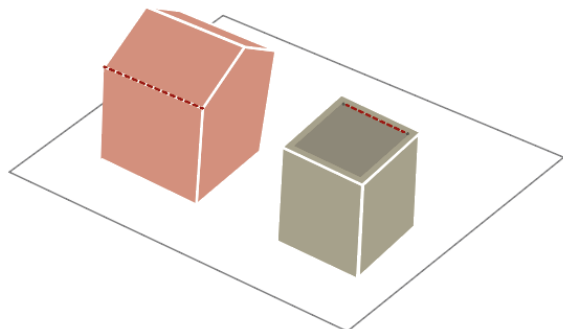
Des constructions* sont contiguës lorsque la majorité de leurs façades sont directement en contact. Des constructions* seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche*, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës. Des terrains* sont contigus lorsqu'ils présentent une limite séparative*, ou une partie de limite séparative*, qui leur est commune.

_CROUPE

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon* et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

_EGOUT DU TOIT

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique*, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



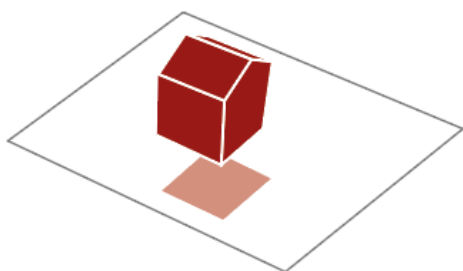
_EMPLACEMENT VELO

***Modalités à prendre en compte pour le dimensionnement d'un emplacement vélo**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m² (soit 2 mètres x 0,75 mètre). Cette surface de stationnement doit être complétée d'un espace situé sur le terrain d'assiette du projet et constitué d'une surface suffisante pour permettre l'accès sécurisé au stationnement et les manœuvres suffisantes. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 3,60 m² (soit 1,40 mètres x 2,60 mètre environ) par emplacement.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).



_EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie* ni d'équipement public.

_ENCORBELLEMENT

Un encorbellement désigne tous les ouvrages en porte-à-faux ou en surplomb par rapport à une façade. Les loggias, corniches, et balcons* sont des éléments en encorbellement.

_ENERGIE RENOUVELABLE

L'énergie renouvelable* est issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), déchets verts ou énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Sans que cette liste ne soit limitative, peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable* les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux comprenant au minimum 50% d'ENR ou de récupération, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse.

_ESPACE LIBRE

Les espaces libres du terrain* correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol* des constructions*

_ESPACE VERT ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de « pleine-terre » si son revêtement est perméable et qu'il peut recevoir des plantations. Il exclut toute construction* afin d'assurer une continuité des terres et ne peut se situer sur une dalle ou un toit.

Les espaces verts* considérés dans le règlement couvrent l'ensemble des espaces de pleine-terre* couverts par des plantations sur l'assiette de projet.

Ne sont pas considérées comme des espaces verts* : les surfaces de pleine-terre couvertes d'une couche minérale (gravier notamment) ainsi que l'ensemble des surfaces perméables destinées au cheminement des piétons, à la circulation et au stationnement des véhicules et des cycles.

_EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*. Dans le cas contraire, les travaux sont considérés comme de construction* nouvelle.

_EXTENSION MESUREE

Sauf indication contraire dans le règlement de chaque zone, l'extension mesurée d'un bâtiment* existant est limitée à 30 % de la surface de plancher* existante. Les constructions* nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions* et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

_FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION /NU GENERAL DE LA FAÇADE

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, dans sa partie majoritairement plane (non compris les saillies* et les anfractuosités de toute nature), située au-dessus du sol naturel, qu'elle comporte ou non des ouvertures. La partie majoritairement plane de la façade correspond au nu général de la façade.

_FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

_GESTION A LA PARCELLE (DES EAUX PLUVIALES)

Infiltration et/ou évapotranspiration des eaux pluviales sur l'emprise du projet, si nécessaire précédée d'une rétention temporaire.

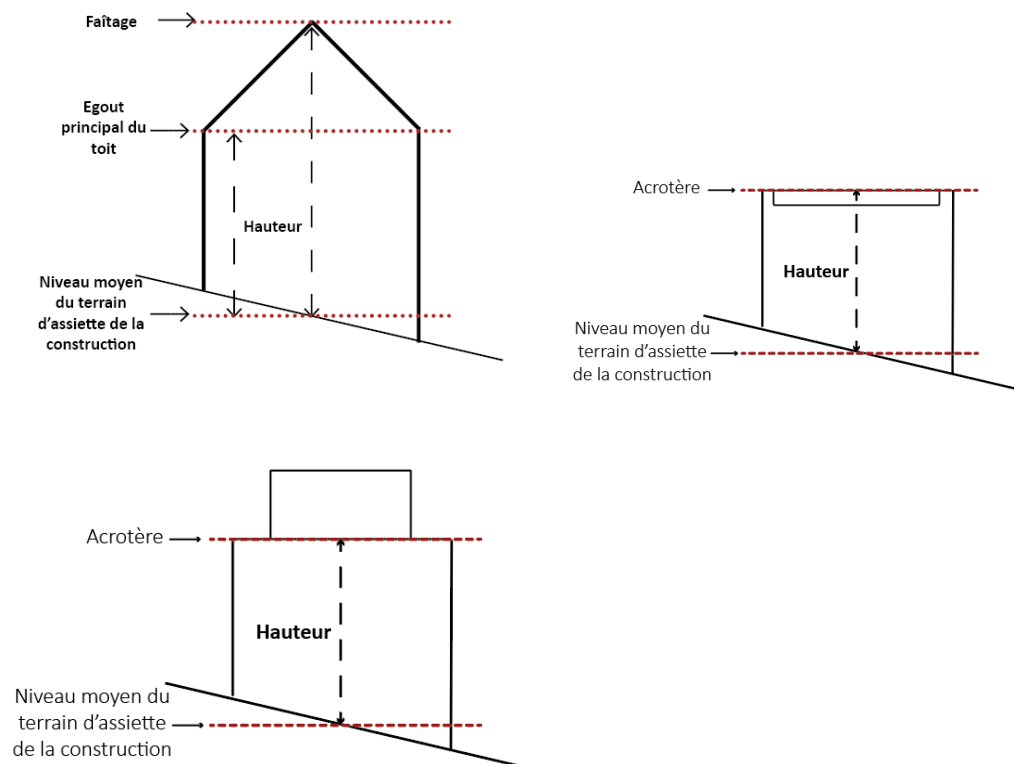
_HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction*, d'une façade, ou d'une installation* correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre

comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*. Les installations* techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

***Modalités de calcul de la hauteur maximale des constructions :**

La **hauteur** est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction*.



La **hauteur* hors tout** est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.

_INSTALLATION

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

_INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations* exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L 100-2 et L 311-1 du Code Minier.

_LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains* contigus*. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain*. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux emprises publiques* et voies*.

_LOCAL VELO

Il s'agit d'un espace collectif, clos, couvert et sécurisé équipé de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos.

Modalités à prendre en compte pour le dimensionnement d'un local vélo

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10m² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

_LUCARNE

Ouvrage constituant une baie* verticale établie en saillie* sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

_MORPHOLOGIE DOMINANTE

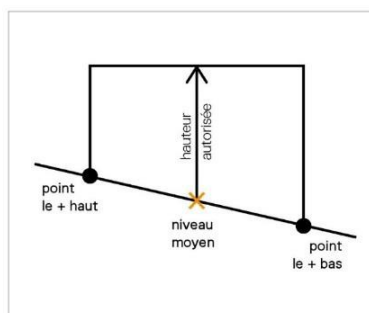
Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

_MUR BAHUT

Mur servant de base à une clôture*.

_NIVEAU MOYEN DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le niveau moyen du terrain d'assise s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



_NUISANCE

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

_OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Une opération d'aménagement d'ensemble est un projet comportant un ensemble de constructions* fonctionnant de manière cohérente entre elles par une conception et des équipements communs mutualisant un ou plusieurs des éléments suivants : voirie*, espaces verts*, stationnement, réseaux, aire de jeux, locaux à vélos, ...

Elle peut être issue d'une division, d'un lotissement, d'un permis groupé, d'une ZAC, d'une association foncière urbaine.

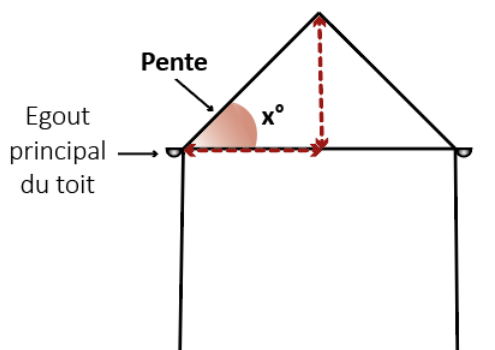
_ORIEL

L'oriel est un ouvrage créant une baie*, et formant un encorbellement* par rapport à la façade d'une construction*.

_PENTE DE TOITURE

***Modalités de calcul de la pente de toit :**

La pente de la toiture mesure l'angle attendu entre l'axe de l'égout principal du toit et la toiture. Elle s'exprime en degré.



_ PIGNON

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faitage* d'un comble.

_PLATEFORME

La plateforme désigne la surface qui comprend la chaussée*, les circulations réservées aux piétons et aux cycles, le stationnement, et l'ensemble des aménagements paysagers de bordure de voie*.

_PORCHE

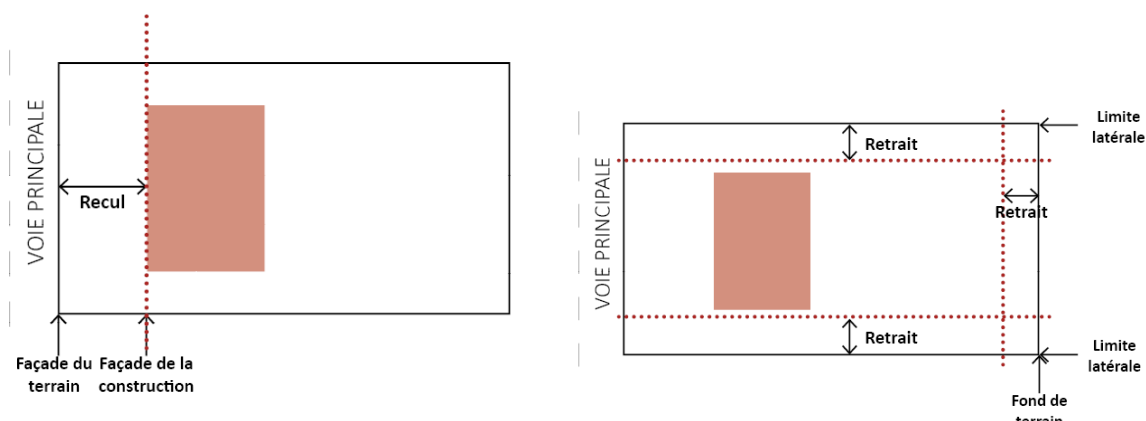
Constitue un porche l'espace ouvert prenant naissance au rez-de-chaussée d'une construction*, et s'étendant sur toute la profondeur de celle-ci. Par extension, le terme de porche inclue dans le présent règlement les ouvertures larges réalisées au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou au sein d'un mur de clôture, souvent doté d'un encadrement en pierre, et permettant traditionnellement le passage des véhicules agricoles.

_RECONSTRUCTION

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Par ailleurs, dès lors qu'un règlement de zone prévoit la possibilité d'une reconstruction, sans autre précision, la reconstruction peut être réalisée selon les règles prévues par le PLUi-H.

_RECU (OU RETRAIT)

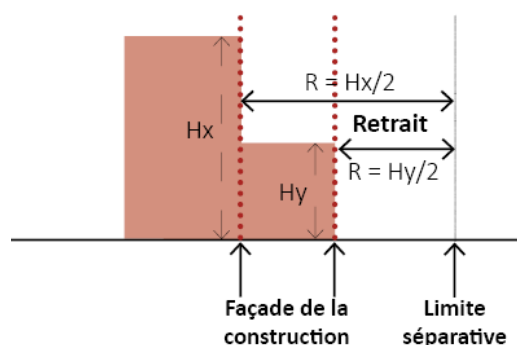
Distance minimale, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence* concernée. Dans le règlement de chaque zone, des règles différentes peuvent être édictées entre limites latérales et limite de fond de terrain*.



***Modalités de calcul du retrait* vis-à-vis des limites séparatives du terrain :**

Lorsque la valeur du retrait* est exprimée proportionnellement à la hauteur* de la construction*, il y a lieu de prendre en considération la hauteur de façade (Hf). Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative* considérée.

Exemple si le retrait* attendu est égal à $H/2$:



Concernant le léger retrait* autorisé dans certaines situations conformément à la tradition locale, se référer à la définition du *schlupf**.

_REFECTION

Travaux d'entretien courant de la construction existante*, ou nécessaires à une remise en état à l'identique en cas de sinistre notamment sans changement de destination* ou d'affectation sauf si admises dans la zone.

_REHABILITATION

Désigne au sens large la restauration* et l'amélioration des constructions existantes* et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction*, restauration* ou de réaménagement d'un bâtiment*, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation* de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

_REVETEMENT PERMEABLE

Sont considérés comme revêtements perméables* les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (gravier, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants. Ils sont à poser sur une structure drainante (grave ouverte, ...) afin d'assurer la perméabilité du revêtement.

_RESTAURATION (D'UN BATIMENT DONT IL RESTE LES MURS PORTEURS)

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration* d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment*.

_RUINE

Bâtiment* qui, en raison de son niveau de dégradation, a perdu son caractère utilisable. Un bâtiment* est ainsi qualifié de ruine s'il a perdu une partie de ses fondations ou de ses éléments de structure tels que murs porteurs, charpente et toiture.

_SAILLIE

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement*, la toiture ou le gabarit d'une construction*.

_SCHLUPF

Élément traditionnel des constructions* des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions*, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement* des façades sur la rue. Cet espace étroit a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le présent règlement, lorsqu'un léger retrait* est autorisé conformément à la tradition locale (schlupf), celui-ci ne pourra excéder **0,60 mètres**.

_SENTIER

Chemin étroit destiné aux piétons et aux cycles.

_SEQUENCE

La séquence est définie comme un ensemble composé de plusieurs constructions*, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus* ou en vis-à-vis sur une même voie*, présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine.

_SERVITUDE

Elles sont constitutives de charges pesant de plein droit sur des terrains ou sur des bâtiments, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou de leur imposer la réalisation de travaux.

_SOCLE

Premier niveau en surface d'une construction* générant un espace utilisable par l'homme. Il constitue la base sur laquelle repose l'ensemble de la construction*.

_STECAL

Désigne un Secteur de Taille et de Capacité Limitée au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

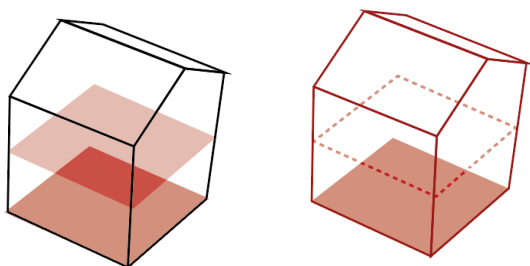
_SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –



TENEMENT

Unité foncière* d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN

Le terrain est constitué par le terrain d'assiette de l'opération, c'est-à-dire par une unité foncière* d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, délimité par les emprises publiques et voies*, et les autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction* et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

TOITURE VEGETALISEE

Les toitures végétalisées comprennent au minimum **10 cm** de substrat fertile pour la végétalisation extensive et 30 cm minimum pour la végétalisation semi-intensive, non compris le complexe drainant et filtrant et la couche d'étanchéité et d'isolation. En outre, cette épaisseur de substrat peut être supérieure sur tout ou partie de la toiture si les éléments végétaux choisis dans le projet paysager l'exigent (implantation d'arbustes ou de petits arbres). Cette épaisseur de substrat pourra cependant être diminuée en cas de réemploi d'éléments de structure dont les caractéristiques ne permettraient pas de supporter la descente de charge, ou, pour les constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OU VOIRIE

La voie ou voirie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée* ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Elle peut être publique ou privée. Différentes typologies peuvent la

caractériser selon ses fonctions (voies piétonne, cycliste, route, chemin, ...). Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments*, et d'appliquer la règle de l'article volumétrie et implantation des constructions*.

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

2.1- Le Règlement National de l'Urbanisme

Les articles règlements du Code de l'Urbanisme, qui sont d'ordre public, restent applicables nonobstant les dispositions du PLUi :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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*.

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations* propres à assurer le stationnement hors des voies* publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

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

ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration* d'un bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment*.

2.2- Dérogations au PLUi

Adaptations mineures

Les règles et servitudes* définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations* mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation existante.

Pour les adaptations* mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de destination* en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

En dehors de ces adaptations* mineures, les règles et servitudes* ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction* de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration* ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions* afin d'autoriser:

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes* ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades ;

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable :

- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code ;
- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

3- AUTORISATIONS ET DECLARATIONS PREALABLES

Les occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable ou à autorisation (permis de construire, permis d'aménager).

Les autorisations sont différentes en fonction de l'importance des travaux et de la localisation du projet (secteur protégé). Il convient de se reporter à la législation en vigueur pour connaître la nature de l'autorisation ou de la déclaration à obtenir.

4- APPLICATION DES REGLES DE PROSPECT DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées par le PLUi, sauf si les dispositions des règlements de zone prévoient expressément que les règles s'appliquent à l'échelle de chaque terrain* issu de la division.

5- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations de constructions* sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que la destination principale de la construction*, tel que les bureaux liés à une autre activité.

HABITATION	
Logement	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations* sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions* commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. <i>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, par exemple les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, cordonnerie, salon de coiffure, etc.</i>
Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hôtels	Constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions* autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
Cinéma	Construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions* destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction* est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	Constructions* répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public de manière temporaire afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les locaux associatifs.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances*. <i>La sous-destination « industrie » inclut les activités artisanales affiliées à l'industrie, par exemple construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.</i>
Entrepôt	Constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	

Exploitation agricole	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CHAPITRE 1 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Emplacement réservé

Les opérations inscrites en emplacement réservé sont autorisées quelque-soit le règlement de la zone associée, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une autre prescription graphique.

Bande de recul

Dans les bandes de recul*, les nouvelles constructions* et installations* sont interdites.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions mesurées* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi et situées tout ou partie dans la bande de recul*,
- aux constructions* et installations* établies en second rang*, à l'arrière d'un bâtiment* existant,
- aux constructions* et installations* destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Changement de destination autorisé sous condition (en zones A et N)

***Pour les constructions existantes identifiées au règlement graphique par une prescription « Changement de destination autorisé sous conditions » nonobstant toute autre disposition du présent règlement :**

Sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (en zone agricole), ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (en zone naturelle);

1. L'extension mesurée* et le changement de destination* de la construction existante* sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions explicitées dans le tableau ci-dessous :

Localisation du bâtiment	Identifiant au règlement graphique	Destinations / sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination* du bâtiment*
Niedernai - 181A et 181B route Nationale (section 15 parcelles n°22, 23, 32, 36, 45)	CH1	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Industrie Entrepôt Exploitation agricole

Elément bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme sont de trois natures :

- Bâtiment ou édifice remarquable, identifiant des constructions* et éventuellement leurs annexes*, portails d'accès* et clôtures* lorsque ceux-ci présentent un intérêt patrimonial ou historique,

- Eléments de petit patrimoine remarquable, identifiant notamment des calvaires, puits, lavoirs, mobiliers ;
- Secteur d'intérêt urbain et paysager ;
- Mur de soutènement, mur et clôture, identifiant spécifiquement des enceintes fortifiées de certaines communes, des murs, murets et clôtures* patrimoniaux (porches*, etc.).

***Dispositions générales**

1. Tous travaux d'aménagement touchant à un élément bâti identifié au titre du L151-19 sont soumis à autorisation préalable.
2. Toute démolition partielle ou totale touchant à un élément bâti identifié au titre du L151-19 est soumise à autorisation préalable (permis de démolir).

***Dispositions particulières**

« Bâtiment ou édifice remarquable » repéré au règlement graphique :

1. Les travaux portant sur les bâtiments ou édifices repérés au règlement graphique (ainsi que, le cas échéant, leurs annexes*, clôtures*, portails patrimoniaux) doivent concourir à mettre en valeur et à révéler les caractéristiques culturelles, historiques, ou architecturales et patrimoniales de la construction*. Ils ne peuvent altérer l'aspect de l'ouvrage ou de l'édifice et visent, dès que la consistance et l'ampleur des travaux projetés le permettent, à rétablir son état d'origine ou le plus abouti. Les éléments particuliers de modénature doivent être conservés et restaurés. Les travaux sur les façades, sur les menuiseries extérieures, sur les toitures, sur les clôtures* et sur les espaces extérieurs respectent strictement les détails constructifs, teintes et matériaux traditionnels, en cohérence avec le style et l'époque de construction. Des adaptations* mineures peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le caractère et la morphologie de la construction* initiale.
2. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite excepté à titre exceptionnel dument justifié :
 - Pour des motifs exceptionnels liés à la sécurité ou la salubrité publique ou en cas de contraintes financières ou technique avérées. Dans ces cas, la démolition est soumise à autorisation préalable (permis de démolir)
 - Pour des parties de bâtiments*, s'il s'agit d'un élément bâti ou d'une dépendance sans rapport avec l'architecture d'origine, de moindre intérêt ou dans le cadre d'un projet global valorisant l'édifice repéré.

« Élément de petit patrimoine remarquable » repéré au règlement graphique :

Les éléments ponctuels de petit patrimoine repérés au règlement graphique, qu'ils soient dans l'espace public ou privé, présentent un intérêt urbain, historique, architectural ou patrimonial et bénéficient d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils peuvent concerner des éléments variés constitutifs du patrimoine vernaculaire du territoire : lavoirs, calvaires, fontaines... Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

1. Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction* ;
2. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés conformément à l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé.

« Secteur d'intérêt urbain et paysager » repéré au règlement graphique :

1. Au sein de ces secteurs, les constructions* nouvelles, les extensions*, les surélévations et les modifications d'aspect des constructions existantes ou les travaux d'aménagement de leurs abords doivent se conformer à la morphologie dominante* des constructions* situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur*, d'aspect des modénatures et de rythme et de proportions des ouvertures, de la palette de plantations.
2. Les démolitions/reconstructions*, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis ci-

dessus, en respectant les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales, ou architecturales du secteur urbain. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices repérés au règlement graphique et situés au sein de ces secteurs.

« Mur de soutènement, mur et clôture à préserver » repéré au règlement graphique :

1. Les murs et clôtures identifiés doivent être conservés. Tous les travaux ayant pour effet de modifier un mur ou une clôture identifiés doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de l'élément.
2. Tous les travaux doivent concourir à mettre en valeur, révéler ou restaurer les caractéristiques patrimoniales de l'élément conformément à l'aspect et des matériaux d'origine.
3. Les ouvertures nouvelles devront être limitées en nombre et en dimensions. Les poteaux, encadrements, soutènements complémentaires seront réalisés de même aspect que l'ouvrage repéré. En cas de fermeture d'une ouverture existante, celle-ci sera réalisée selon un aspect identique au mur existant.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

« Jardin urbain et espace non bâti à préserver » repéré au règlement graphique :

1. Les espaces concernés par cette trame doivent être préservés et aménagés en jardin. Tout arbre supprimé au sein de cette trame devra être remplacé sur la même unité foncière*.
2. Dans ces secteurs, sont interdites les nouvelles constructions* et installations*, ainsi que l'extension des constructions existantes*. Toutefois, compte tenu du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent et des enjeux spécifiques d'usage du sol qui en découlent, certains aménagements de faible emprise en lien avec leur affectation restent autorisés au sein de cette trame, dans la limite de 20 % de la surface de « Jardin urbain et espace non bâti à préserver », impactant l'unité foncière* concernée à la date d'approbation du PLUi :
 - les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
 - les accès* aux constructions* ;
 - les cabanons de jardin et gloriettes d'une emprise au sol* de 10 m² maximum et d'une hauteur* maximale de 4 mètres ;
 - les aménagements, installations* ou constructions* nécessaires ou concourant au fonctionnement d'un service public.

Eléments paysagers et environnementaux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« Elément de paysage participant aux continuités écologiques » repéré au règlement graphique :

1. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Elément de paysage identifié pour motif écologique », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions*, ouvrages techniques et installations* concourant aux missions du service public, aux cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau*, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée. Dans tous les autres cas, la coupe et l'abattage d'arbre(s) est soumis à déclaration préalable.
2. Dans ces secteurs, sont interdites les nouvelles constructions* et installations*, ainsi que l'extension des constructions existantes*. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations prévues en emplacement réservé.

« Arbre remarquable » repéré au règlement graphique :

Les arbres remarquables à préserver identifiés au règlement graphique doivent être conservés. A ce titre, la coupe et l'abattage d'arbre remarquable repéré est soumis à déclaration préalable.

En cas de disparition, ils doivent être remplacés. Dans ce cas, l'essence choisie devra se faire à l'identique ou dans le respect du contexte paysager initial.

« Zone humide » repérée au règlement graphique :

A titre informatif, dans le cas d'un impact direct ou indirect sur des zones humides, le porteur de projet peut avoir à soumettre son projet à une autorisation ou une déclaration délivrée par le préfet de département au titre de la loi sur l'eau (article R.214-1 à 11 du code de l'environnement) :

Ainsi, au titre de la rubrique 3.3.1.0 (hors lit majeur d'un cours d'eau) « assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » (article R.214-1 du code de l'environnement), le porteur de projet doit constituer auprès des services préfectoraux :*

- *Dossier de déclaration : Si la surface impactée des zones humides par le projet est supérieure à 0,1 Ha, mais inférieure à 1 Ha ;*
- *Dossier d'autorisation environnementale : Si la surface impactée des zones humides par le projet est supérieure à 1 Ha.*

Au titre de la rubrique 3.2.2.0 (dans le lit majeur d'un cours d'eau) « assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » (article R.214-1 du code de l'environnement), le porteur de projet doit constituer auprès des services préfectoraux :*

- *Dossier de déclaration : Si la surface impactée des zones humides par le projet est supérieure à 400m², mais inférieure à 1 Ha ;*
- *Dossier d'autorisation environnementale : Si la surface impactée des zones humides par le projet est supérieure à 1 Ha.*

Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides inférieur à ces seuils n'est soumis ni à déclaration ni à autorisation sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil.

Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation* ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation*, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.*

Les mesures d'évitement et de réduction doivent être identifiées et décrites dans le dossier réglementaire. L'évitement des impacts sur les zones humides est une priorité. Les mesures de réduction, définies dans un second temps, visent à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts négatifs d'un projet sur les zones humides qui ne pourraient pas être complètement évitées notamment en mobilisant les meilleures techniques disponibles. Les mesures compensatoires constituent une possibilité en dernier recours et au titre de sa compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse, après avoir prioritairement recherché à éviter puis à réduire au maximum l'impact sur les zones humides. La compensation est acceptable si et seulement si la justification technique et économique du projet a pu démontrer, au préalable, l'absence de solution alternative moins impactante pour les zones humides.

1. Dans ces secteurs, sont interdits toute modification du terrain naturel*, tous déblais, remblais, affouillements et exhaussements de sol*, dépôts divers (y compris terre), assèchement et création de plans d'eau, ou toute intervention portant atteinte au fonctionnement écologique des milieux, à l'exception :

- Des aménagements, installations* ou constructions* concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, incluant les cheminements et aménagements liés aux mobilités douces,
- Des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels,

- Des aménagements liés à la protection, la gestion, la valorisation ou l'ouverture au public de ces espaces, à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, incluant les cheminements doux (piétons, cycles, équestres) réalisés en matériaux perméables et non polluants et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
2. Dans le cas d'aménagements, installations* ou constructions* listées ci-dessus, le projet devra favoriser la solution et l'implantation de moindre impact environnemental au sein de l'unité foncière*. Cette application de la séquence éviter-réduire devra être dûment justifiée par le pétitionnaire.

Espace boisé classé (EBC) identifié au titre de l'article L113-12 du code de l'urbanisme

Dans les « Espace Boisé Classé » identifiés au règlement graphique :

Au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques

Dans les « Bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques » identifiées au règlement graphique, nonobstant toute autre disposition du présent règlement :

Conformément au SDAGE, les installations*, constructions* et aménagements doivent préserver les ripisylves, les corridors biologiques, la qualité paysagère et l'entretien des cours d'eau*.

Les nouvelles constructions* et installations* sont interdites dans la trame « Bande d'inconstructibilité aux abords des corridors écologiques aquatiques » repérée sur le règlement graphique. Sauf dispositions particulières au PPRi, cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes* lorsque le site est déjà urbanisé et à condition de préserver les ripisylves lorsqu'elles existent. Toutefois, les installations*, les travaux et les aménagements ayant pour objectif la protection contre les inondations, les constructions et installations de faible emprise d'intérêt général, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau* et de la ripisylve sont autorisés.

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Dans un « Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » identifié au règlement graphique :

1. Dans les nouvelles constructions* : sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article 1, les rez-de-chaussée des constructions* ayant une façade sur voie* implantées le long des linéaires identifiés doivent obligatoirement être affectés à des activités artisanales et commerciales de détail, de services, de restauration, des hôtels. Y sont également autorisés les équipements d'intérêt public ou collectif.
2. Dans les constructions existantes* : les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination* et de sous-destination contraires aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré).

3. Les alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux vélos et locaux de gardiennage.

Prescriptions relatives aux sites et sols pollués identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Dans les « Zone de vigilance pour la qualité des sols » identifiées au règlement graphique, nonobstant toute autre disposition du présent règlement :

1. A moins que ne soit apporté par le pétitionnaire la confirmation que l'état sanitaire du sol est compatible avec les usages et aménagements projetés, le cas échéant moyennant la mise en œuvre des modalités définies par une expertise, sont interdits au sein de ces secteurs :
 - Le changement de destination* et de sous-destination des constructions existantes ;
 - Les constructions* nouvelles à usage d'habitation ;
 - Les nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles telles que définies dans la circulaire interministérielle du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (enfants et adolescents) (crèches, micro-crèches, écoles de la maternelle au lycée, établissements d'hébergement jeune public relevant du domaine médico-social, aires de jeux attenantes, etc.) ;
 - Tous travaux et aménagements remettant en cause les conditions de confinement des sols ;
 - La réalisation de forage et l'utilisation d'eau souterraine au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
 - L'infiltration des eaux pluviales collectées sans vérification de leur état sanitaire et le cas échéant sans mise en œuvre des mesures de gestion adaptées.
2. Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :
 - En dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
 - En tenant compte des éventuelles modalités spécifiques définies par une étude de sol ou à défaut, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.
3. En présence d'une prescription graphique complémentaire « Restrictions d'usages » au règlement graphique, les usages du sol doivent également tenir compte des restrictions d'usages (RU) définies par les autorités compétentes dans le cadre des autorisations d'urbanisme et répertoriées pour information en **annexe 2** du présent règlement.

Prescriptions relatives à la mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (SMS)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, doivent répondre aux critères définis dans le tableau ci-après : j

	SMS	Seuil de déclenchement et pourcentage de logements aidés minimum
Bernardswiller	SMS_B_1	30% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la phase A
Bernardswiller	SMS_B_2	100% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la phase B
Innenheim	SMS_I_1	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Innenheim	SMS_I_2	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Krautergersheim	SMS_K_1	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Krautergersheim	SMS_K_2	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Meistratzheim	SMS_M_1	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Meistratzheim	SMS_M_2	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Niedernai	SMS_N_1	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Niedernai	SMS_N_2	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Niedernai	SMS_N_3	35% de logements aidés minimum à partir de 6 logements
Niedernai	SMS_N_4	35% de logements aidés minimum à partir de 6 logements
Obernai	SMS_O_1	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_2	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_3	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_4	100% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_5	25% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_6	75% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_7	35% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone
Obernai	SMS_O_2	35% de logements aidés minimum sur le total des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone

CHAPITRE 2 – LES ZONES URBAINES MIXTES (UA, UB, UC)

Descriptif des zones urbaines mixtes

Zones	Descriptif et objectifs de la zone
<u>Zone UA</u> Les centres anciens	La zone UA correspond aux centres anciens des communes. Marquées par un patrimoine architectural dense et issu de périodes diversifiées, ces zones se caractérisent par des formes urbaines traditionnelles, très reconnaissables, et par une cohérence générale d'aspect des constructions* L'objectif de la zone est de conforter le rôle de centralité de ces espaces au service des habitants en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, commerce et services, équipements publics) et sociale. La qualité architecturale et patrimoniale de ces zones contribue à leur attractivité. La règle doit donc préserver la cohérence des formes urbaines et architecturales au sein de ces zones.
<i>Sous-secteur UAo</i> <i>Le centre-ville d'Obernai</i>	Le centre-ville d'Obernai rayonne à large échelle du fait de son patrimoine reconnu, de sa qualité architecturale et de son offre diversifiée en services et en équipements. Ces caractéristiques, qui contribuent à en faire le pôle majeur à l'échelle du Piémont des Vosges, doivent être préservées au travers de la règle.
<i>Sous-secteur UAv</i> <i>Les centres-bourgs des autres communes</i>	Les centres-bourgs des autres communes de la CCPO se caractérisent également par une qualité architecturale reconnue en partie par la protection de certains éléments de patrimoine. La règle doit permettre de préserver cette cohérence d'ensemble, notamment dans les secteurs situés en-dehors des périmètres de protection patrimoniaux. Ces secteurs assurent une réponse aux besoins quotidiens de leurs habitants par une offre de services et de commerce hétérogène. La règle doit encourager le développement de cette offre tout en préservant l'existant.
<i>Sous-secteurs UAp</i>	Les centralités comportent des secteurs mixtes de requalification urbaine (projet de réhabilitation* ou renouvellement urbain) insérés dans un tissu urbain ancien, patrimonial et dense. Ces secteurs doivent permettre d'une part, de renforcer la centralité dans laquelle ils s'insèrent tout en maintenant la cohérence d'ensemble et d'autre part, d'approfondir les règles concernant la qualité environnementale des opérations, le stationnement, les réseaux, les performances énergétiques difficilement applicables dans le tissu ancien.
<i>Sous-secteur UAcl</i>	Le château du Landsberg, inscrit au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, représente un élément central du cœur de bourg de Niedernai tant par son implantation centrale que par l'empreinte historique et identitaire de la commune. Son parc végétalisé constitue également un véritable poumon vert au sein du tissu urbain dense relatif au centre-ancien. La règle doit permettre la réhabilitation* et la mise en valeur du domaine du Landsberg et de ses annexes*, tout en garantissant la préservation de ce patrimoine remarquable.
<u>Zone UB</u> Les extensions urbaines mixtes et denses sous forme dominante collective	Ces extensions, apparues à partir à la fin du XIXème ou après 1945 et dominées par des formes d'habitat collectif, se sont essentiellement développées le long des axes dans les faubourgs d'Obernai. Proposant des architectures et gabarits variables selon les périodes de développement, ces secteurs sont des lieux d'intensité urbaine où se concentre souvent l'offre existante en logements aidés. L'objectif de la zone est d'accompagner la requalification de ces espaces en favorisant la mixité sociale, le maintien de la cohérence d'ensemble et en

	proposant une meilleure prise en compte des abords des constructions*, dans une visée environnementale et paysagère.
<i>Sous-secteur UBa</i> <i>Les premières extensions du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation</i>	Ces quartiers développés à proximité du centre ancien sont caractérisés par des formes denses et très diversifiées en fonction des périodes de construction*. Ils se distinguent également par une forte présence d'habitat collectif ou intermédiaire. Ces extensions sont également marquées par la présence de jardins, de parcs, d'espaces verts* et d'arbres remarquables qui structurent tant le rapport des constructions* à la rue que la qualité des cœurs d'îlots. La règle doit contribuer au maintien d'un développement dense de qualité tout en cohérence avec la situation de ces constructions* sur les grands axes de circulation. Elle préserve la mixité fonctionnelle des différents quartiers et contribue à la qualité des entrées de ville.
<i>Sous-secteur UBb</i> <i>Les quartiers urbains mixtes formant des ensembles morphologiques cohérents et organisés</i>	Ces quartiers également développés à proximité du centre ancien sont caractérisés par des formes denses parfois en rupture avec le tissu traditionnel et qui regroupent plusieurs bâtiments* collectifs de formes et de hauteurs* diversifiées, organisés selon un plan de composition d'ensemble. Ils sont marqués par un parcellaire de plus grande taille et par la prégnance des espaces libres* et/ou des espaces verts*. Ces derniers structurent le rapport des constructions* aux espaces publics et participent à l'insertion de ces ensembles urbains dans leur environnement. Ces quartiers se distinguent également par une forte présence d'habitat collectif ou intermédiaire et de logements sociaux. La règle doit contribuer au maintien d'un développement dense de qualité tout en préservant les formes urbaines en place et le cadre de vie.
<u>Zone UC</u> Les extensions urbaines peu denses sous forme dominante pavillonnaire	Ces extensions récentes, sous forme majoritairement pavillonnaire, se sont développées au gré des opérations de lotissement communales ou privées et des opportunités foncières. Ces dernières années, ces quartiers sont soumis à une forte pression du fait de la hausse des prix du foncier et connaissent des opérations de densification parfois en rupture avec les formes d'habitat existantes. L'objectif de la règle est donc de maintenir la possibilité de produire des logements individuels et groupés et ainsi une offre diversifiée à l'échelle de la Communauté de communes mais aussi d'accompagner la densification de ces espaces tout en maintenant la qualité de vie et la morphologie du tissu existant.
<i>Sous-secteur UCa</i> <i>Les zones pavillonnaires peu denses voire diffuses</i>	Ces quartiers se sont développés sur l'ensemble des communes souvent en extension secondaire des centres anciens, sur la base de division du parcellaire rural existant. Ils présentent un tissu pavillonnaire diffus marqué par la présence dominante de la maison individuelle et qui a pu être organisé sous forme de lotissement ou non. Les formes architecturales relatives aux logements individuels sont diverses puisqu'elles reflètent différentes périodes de construction. Le réseau viaire de ces quartiers, qui s'est souvent développé sur le tracé des chemins et routes existantes, est faiblement maillé et présente des gabarits parfois réduits. Dans ces secteurs, l'enjeu de la règle est d'accompagner de manière mesurée, la densification du potentiel notable restant tout en préservant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales du tissu existant. La règle doit pouvoir encadrer une densification qui se veut qualitative et adapté aux capacités d'accueil, notamment en termes de voirie*, d'espaces verts*, de réseaux...
<i>Sous-secteur UCb</i> <i>Les zones pavillonnaires denses avec des formes urbaines organisées</i>	Ces quartiers se sont développés sur l'ensemble des communes à proximité des centralités et des transports en commun. Ils se sont développés sous la forme d'opérations organisées, à l'appui de plans de composition d'ensemble ou de règlements particuliers. Ils présentent des caractéristiques foncières, environnementales et architecturales, propices à une densification restante dite « résiduelle », mais également par renouvellement urbain et vers des formes d'habitat groupé. Dans ces secteurs, l'enjeu de la règle est d'accompagner la densification existante et/ou en cours en cohérence avec la sensibilité urbaine,

	architecturale et paysagère des sites. La règle ne doit pas aggraver les problématiques existantes et liées à cette densification héritée.
<i>Sous-secteur UCc</i> <i>Les zones pavillonnaires sensibles</i>	Certains secteurs pavillonnaires connaissent des difficultés à accueillir de nouvelles constructions* du fait de contraintes pouvant être de différente nature : la topographie, la desserte en réseaux, ou toute sensibilité en matière fonctionnelle, technique, environnementale, paysagère, patrimoniale ou de cadre de vie. Pour ces secteurs, la règle doit limiter au maximum la densification afin de ne pas aggraver ces situations urbaines sensibles.

Section 1 UM : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 UM : Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

E* : Evolution et extension des établissements existants à la date d'approbation du PLUi autorisées sous conditions.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (se référer à la numérotation précisée à l'article 2 UM).

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous conditions (**V*** et **E***) est autorisé.

Destination	Sous-Destination	UAo	UAv	UAp	UAcl	UBa	UBb	UCa	UCb	UCc
Habitation	Logement	V	V	V	V*	V	V	V	V	V
					1					
	Hébergement	V	V	V	X	V	V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V*	V*	E*	E*	E*	E*
					1	1	2	2	2	2
	Restauration	V	V	V	V*	V	V	X	X	X
					1					
	Commerce de gros	E*	E*	E*	X	E*	X	X	X	X
		2	2	2		2				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	V	V	V*	V*	V*
								1	1	1
	Hôtels	V	V	V	X	V*	E*	E*	E*	E*
						1	2	2	2	2
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	V	V	V	X	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	V	V	V	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V*	V	V	V	V	V
					1					
	Équipements sportifs	V	V	V	X	V	V	V	V	V
	Lieux de culte	E*	E*	X	X	E*	E*	E*	E*	E*
		2	2			2	2	2	2	2
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	V	V	V	V	V

Destination	Sous-Destination	UAo	UAv	UAp	UAcl	UBa	UBb	UCa	UCb	UCc
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	E*	V*	X	X	E*	X	E*	E*	E*
		2	1			2		2	2	2
	Entrepôts	E*	E*	X	X	X	X	E*	E*	E*
		2	2					2	2	2
	Bureau	V	V	V	X	V	V	V*	V*	V*
								1	1	1
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	E*	E*	X	X	E*	E*	E*	E*	E*
		2	2			2	2	2	2	2
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3	3	3	3	3	3

Article 2 UM : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances*.
2. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur, de ne pas aggraver les nuisances* pour le milieu environnant ou de permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.
3. A condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3 UM : Mixité sociale et fonctionnelle

	UA	UB	UC
Niveau d'enjeu	Fort	Moyen	Moyen

3.1 Mixité sociale

*Dispositions générales

N.B. : certains secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui, le cas échéant, se substituent à ceux fixés par le présent règlement.

1. Pour les **zones UA, UB et UC**, les opérations de logement amenant à la création de plus de **700 m²** de surface plancher* doivent prévoir la création d'au moins **25% de logements aidés**, correspondant à une surface plancher* minimale de 25% de la surface de plancher* totale créée.
2. Pour l'appréciation de ce seuil, est pris en compte l'ensemble des surfaces de plancher* créées à compter de la date d'approbation du PLUi sur l'unité foncière* ou à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble*. Dans ce dernier cas, l'aménageur devra préciser la façon dont les obligations de mixité sociale sont réparties au sein du plan de composition ou de division.
3. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.
4. Ne sont pas concernés par les obligations de mixité sociale, les programmes suivants :
 - Les résidences étudiantes/universitaires ;
 - Les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
 - Les foyers d'hébergement (dont domiciles collectifs, les foyers appartements et les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) renforcés ;
 - Les foyers de vie ;
 - Les foyers d'accueil médicalisés ;
 - Les résidences autonomie ;
 - Les unités de soins de longue durée (USLD) ;
 - Les services d'accueil temporaire (SAT)
 - Les résidences de tourisme et de vacances.

***Dispositions particulières**

Secteur de mixité sociale (SMS) porté au règlement graphique

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, doivent répondre aux critères définis dans le tableau figurant au chapitre 1 relatif aux prescriptions graphiques.

1.2 Mixité fonctionnelle

***Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles en secteur UAo, UAp, UAv, UBa :

Dans l'objectif de favoriser leur réversibilité en cas de changement de destination* ou de sous-destination, les rez-de-chaussée en façade sur rue des constructions* sur rue atteignant au moins R+1+comble, doivent respecter une hauteur minimale de **3,50 mètres** de plancher à plancher.

Cette règle n'est pas applicable aux rez-de-chaussée comportant un ou des logements disposant de plusieurs niveaux.

Section 2 UM : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1 UM : Implantation et volumétrie

	UA	UB	UC
Niveau d'enjeu	Fort	Moyen	Moyen

Article 4 UM : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

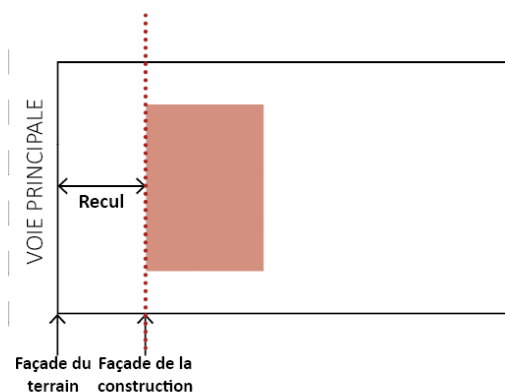
Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

*Dispositions générales

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Pour les fossés et les canaux non identifiés au document graphique, un recul* des constructions* de 6 m par rapport au bord de la berge est exigé.



*Dispositions particulières

UA	Dans le sous-secteur UAo : Les constructions* et installations* doivent être implantées à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer. Dans les sous-secteurs UAv et UAp : - Les constructions* et installations* doivent être implantées à l'alignement architectural* si celui-ci existe. - En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* et installations* pourront, sans pouvoir excéder 4 mètres de recul* par rapport à l'emprise publique ou de la voie* existante, à modifier ou à créer: - o S'aligner sur l'un ou l'autre des bâtiments* voisins, - o S'implanter entre ces deux lignes de constructions*,
----	--

	○ S'implanter à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer. - En cas de recul* de la façade, une clôture* doit être édifiée en limite de la voie*. Dans le sous-secteur UAcl : En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* et installations* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 1 mètre de l'alignement* des emprises publiques* et voies*.
UB	1. Les constructions* et installations* doivent être implantées à l'alignement architectural* défini par les plans existants de façade des constructions principales* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 2. Dans l'objectif d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions* dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure* est imposée aux constructions* relevant de la sous-destination logement, dont la hauteur* est égale ou supérieure R+1+comble et présentant un linéaire de façade supérieur ou égal à 30 mètres : - Sur une hauteur* et une profondeur égale à celle de la construction* ; - Sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 3. En l'absence d'alignement architectural* et sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, les constructions* et installations* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 3 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. 4. Toutefois, les constructions* sur l'alignement* sont autorisées le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement*. - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).
UC	1. Les constructions* et installations* devront être implantées à l'alignement architectural* défini par les plans existants de façade des constructions principales* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 2. Dans l'objectif d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions* dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure* telle que définie au lexique est imposée aux constructions* relevant de la sous-destination logement, dont la hauteur* est égale ou supérieure R+1+comble et présentant un linéaire de façade supérieur ou égal à 30 mètres : - Sur une hauteur* et une profondeur égale à celle de la construction* ; - Sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 3. Les installations* et annexes* pourront être implantées à une distance minimale au moins égale à 3 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. Toutefois, elles sont autorisées sur l'alignement* le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement*. - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Dans le sous-secteur UCb :

	1. En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 4 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. 2. Cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Toutefois, les constructions* sur l'alignement* sont autorisées le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement*. - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). <u>Dans les sous-secteurs UCa et UCc :</u> 1. En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 5 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. 2. Cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Toutefois, les constructions* sur l'alignement* sont autorisées le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement*. - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).
--	--

***Exceptions**

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

- Lorsque la construction principale* est située à l'alignement*, aux volumes d'importance limitée de cette construction* ;
- Aux saillies* de faible emprise, à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie* et de ne pas induire de gêne pour la circulation publique ;
- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux dispositions générales du présent article : celles-ci peuvent être établies, en contiguïté du volume existant, dans le plan de façade sur rue de la construction existante* ;
- Aux constructions en second rang*, à l'arrière d'un bâtiment* existant.
- Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation aux dispositions du présent article peut être autorisée à certains travaux si ceux-ci ne créent pas de gêne pour la circulation sur l'espace public : la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes* la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ces cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit

également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante.

- Aux constructions et installations* à édifier en premier rang* dont l'implantation prévoit la rétrocession d'emprises en vue d'améliorer le confort d'usage des voies* publiques situées en limite du projet (circulation des piétons ou des cyclistes)
- Aux constructions* et installations* implantées dans des secteurs où l'application des règles de recul* aurait pour conséquence d'entraîner la réalisation de déblais/remblais tels que ceux-ci altéreraient fortement la pente du terrain naturel* et la stabilité des avoisinants.
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

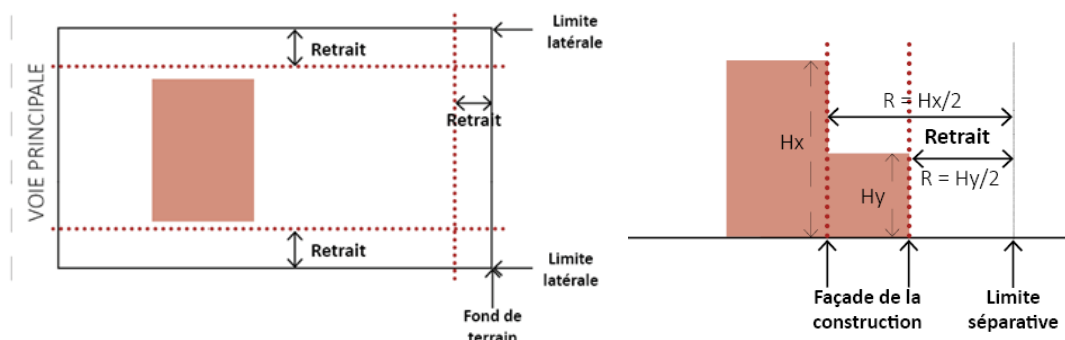
Article 5 UM : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : Le retrait* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.



*Dispositions particulières

UA	<u>Hormis dans le sous-secteur UAcl :</u> - Les constructions* et installations* en premier rang* doivent être implantées soit : - D'une limite séparative* à l'autre ou en léger retrait* des limites séparatives*, conformément à la tradition locale. Dans ce cas, les constructions* sur rue atteignant au moins R+1+combles et d'un linéaire sur rue supérieure ou égale à 30 mètres doivent créer des vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots existants ou à créer au moyen de la création d'une ou plusieurs respiration(s) urbaine(s) telle(s) que transparence du rez-de-chaussée, césure*, porche* édifié sur au moins un niveau, etc.; - Sur une limite séparative* ou en léger retrait* de la limite séparative*, conformément à la tradition locale (schlupf*), et en recul* de l'autre limite séparative*. Dans ce cas, la continuité urbaine sera assurée par les constructions*, les clôtures* et/ou les porches*. - Dans les autres cas, l'implantation des constructions* et installations* pourra se faire sur limite séparative* ou en recul*. <u>Dans le sous-secteur UAcl :</u>
----	---

	Les constructions* et installations* devront être implantées en limite séparative* ou à une distance minimale au moins égale à 1 mètre .
UB	1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres 2. Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants : - En sous-secteur UBa, pour l'implantation des constructions en premier rang*, afin de générer un ordre continu ; - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ; - En cas d'adossement à un bâtiment* existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur* sur limite séparative* du bâtiment* existant ; - Lorsque la hauteur* totale des bâtiments* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et si la longueur cumulée de l'ensemble de ces constructions* sur limite n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain* sur la limite séparative* au droit du terrain d'assiette de la construction* projetée.
UC	1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres 2. Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants : - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ; - En cas d'adossement à un bâtiment* existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur* sur limite séparative* du bâtiment* existant ; - Lorsque la hauteur* totale des bâtiments* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et si la longueur cumulée de l'ensemble de ces constructions* sur limite n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain* sur la limite séparative* au droit du terrain d'assiette de la construction* projetée.

*Exceptions

1. L'application des dispositions générales ne doit pas faire obstacle au ***maintien des schupf* existants***. Dans ce cas, les bâtiments* situés en léger retrait* de la limite séparative* sont tolérés et considérés comme étant implantés sur limite.
2. Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :
 - Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative* ;
 - Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante.
 - Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 UM : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

UA	Non réglementé
UB	<u>Dans le sous-secteur UBa :</u> Non réglementé <u>Dans le sous-secteur UBb :</u> La distance minimale entre les constructions* est de 15 mètres en tous points de ces bâtiments*
UC	Non réglementé

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes* et aux locaux vélos ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UM : Emprise au sol

*Dispositions générales :

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

Mode de calcul : L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).

*Dispositions particulières

UA	Non réglementé
UB	Non réglementé
UC	<u>Dans les sous-secteurs UCa et UCc :</u> 1. Pour les unités foncières inférieures à 1000m², l'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 40% 2. Pour les unités foncières supérieures à 1000m², l'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 30% <u>Dans les sous-secteurs UCb :</u> 1. Pour les unités foncières inférieures à 1000m², l'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 50% 2. Pour les unités foncières supérieures à 1000m², l'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 40%

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 UM : Hauteur des constructions

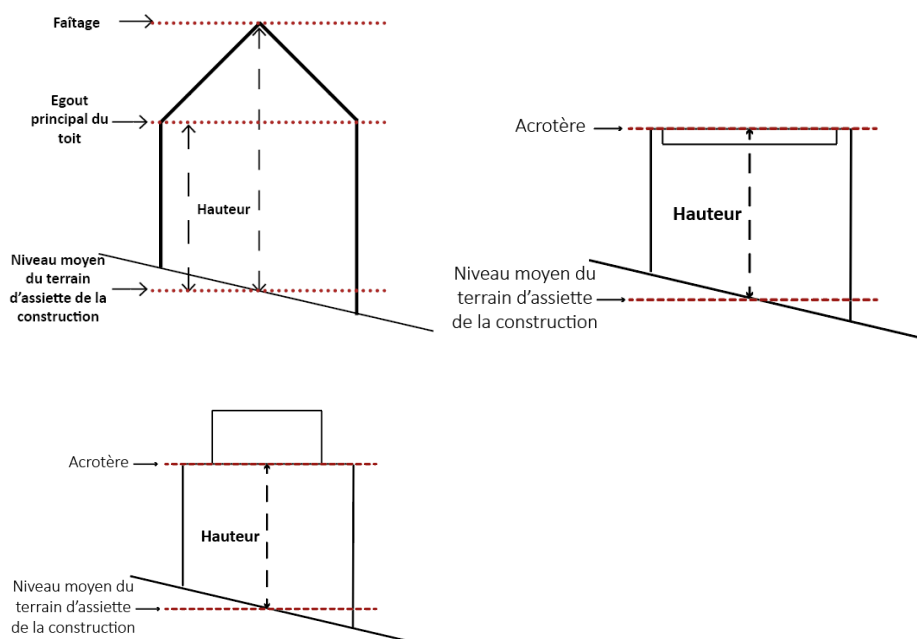
Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : La hauteur* hors tout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.

La hauteur* des annexes* ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage* et 4 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates.



*Dispositions particulières

UA	<u>Dans les sous-secteurs UAo et UAp :</u> La hauteur* maximale des constructions* et installations* est fixée à 9 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère*. Selon l'ordonnancement architectural, cette hauteur* pourra être majorée de 25% maximum afin d'intégrer le projet dans son environnement urbain. Dans tous les cas, la hauteur* ne pourra dépasser 15 mètres au faîtage*. <u>Dans les sous-secteurs UAv et UAcl :</u> La hauteur* maximale des constructions* et installations* est fixée à 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère*. Selon l'ordonnancement architectural, cette hauteur* pourra être majorée de 25% maximum afin d'intégrer le projet dans son environnement urbain. Dans tous les cas, la hauteur* ne pourra dépasser 12 mètres au faîtage*.
----	--

UB	<u>Dans le sous-secteur UBa :</u> La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 14 mètres. <u>Dans le sous-secteur UBb :</u> La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 17 mètres.
UC	Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, sur les terrains* plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain* d'assiette de la construction*. <u>Dans les sous-secteurs UCa et UCb :</u> Les constructions* et installations* peuvent avoir 3 niveaux maximum sans pouvoir dépasser une hauteur* maximale hors tout de 11 mètres. <u>Dans le sous-secteur UCc :</u> La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 9 mètres.

*Exceptions

En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur* dépasse les valeurs fixées par le règlement de la zone concernée, la hauteur* maximale est limitée à celle de la construction existante*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 UM : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	UA	UB	UC
Niveau d'enjeu	Fort	Moyen	Moyen

Article 9 UM : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

*Dispositions générales

1. 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 d'intérêt.
2. Les constructions* nouvelles doivent prendre en compte les spécificités architecturales et le caractère commun des constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente, sans toutefois exclure les possibilités de réinterprétation contemporaine des dispositions architecturales anciennes.
3. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

4. Les bâtiments* annexes* devront être traités en harmonie avec les constructions principales*.
5. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
6. Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, les constructions* doivent s'adapter au relief du terrain* sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux installations* et aux stationnements en sous-sol.
7. En limite avec les zones naturelles et agricoles, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions* pour assurer une transition adaptée.
8. Les constructions* et installations* doivent s'adapter et mettre en valeur les éléments végétaux non identifiés au règlement présentant une qualité remarquable, de manière à ce que leur implantation soit la moins impactante possible vis-à-vis de ces plantations de qualité.
9. Dans les opérations d'habitat collectif, les locaux de collecte des déchets sont intégrés qualitativement dans les constructions*. Les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte s'inscrivent de manière qualitative par un aménagement facilitant leur insertion dans l'environnement urbain et paysager de l'opération. Dans tous les cas, leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.
10. Les travaux, installations* ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).
11. Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

***Dispositions particulières**

UA	L'implantation, la volumétrie, l'aspect et les matériaux des constructions* nouvelles doivent s'inspirer du bâti ancien.
UB et UC	Les constructions* présentent une simplicité de volumes tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.

Article 10 UM : Façades, murs et ouvertures en façade

***Dispositions générales**

1. La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante* ne peut altérer ses caractéristiques architecturales, notamment la composition géométrique des façades, l'ordonnancement et l'aspect des baies*, les devantures, etc.
2. Les éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel tels que les pans de bois, croupes*, auvents de pignon*, avancées de toit, lucarnes* gerbières, balcons* et galeries en bois, oriels* et loggias, etc., doivent être préservés et laissés apparents.

3. Les nouvelles ouvertures doivent s'insérer dans le respect du rythme, de l'équilibre de la façade existante au travers d'un alignement horizontal ou vertical avec les ouvertures existantes. Elles doivent être limitées en termes de multiplicité de tailles et de proportions différentes de manière à maintenir une cohérence d'ensemble.
4. L'ajout de pergolas, de stores, de claustras, d'auvents, de vérandas, etc., devra s'inscrire en harmonie avec les façades du bâtiment*, en respectant notamment l'alignement des ouvertures et des niveaux, la lisibilité des volumes de la construction* et les teintes de façades. Quand le projet concerne un bâtiment* collectif, celui-ci est établi en fonction de principes d'insertion communs et reproductibles à l'ensemble de la construction*.
5. L'insertion d'éléments techniques en façade (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, coffrets de branchement etc.) sont admis dès lors qu'ils respectent les caractéristiques architecturales de la construction*. La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice peut être interdite.
6. **Hormis à Innenheim**, les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits.
7. Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade des bâtiments* ou, en cas d'impossibilité technique démontrée, être placés dans les parties les moins visibles de la façade et être masqués par un dispositif d'occultation de même teinte que la façade ou d'aspect bois.
8. A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.
Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins. Le projet doit souligner la composition architecturale des façades, marquer ses éléments caractéristiques et composer une hiérarchie entre les différents éléments des façades : les volumes principaux et secondaires de la construction*, les parties en saillies* (balcons*, oriels*, etc.) ou en retrait*, les socles* et les soubassements, les éléments de structure, les encadrements des baies*, les bandeaux et les corniches, les éléments de serrurerie et les menuiseries.
9. La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur doit respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment* concerné en préservant les saillies*, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur doit respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs visés au présent article.
10. L'empiètement du domaine public par une isolation extérieure est interdit sauf décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme et accord du gestionnaire du domaine public concerné.
11. Les saillies* de faible emprise sur le domaine public doivent s'intégrer à leur environnement bâti, participer à la qualité architecturale de la construction* et se situer au-dessus d'une hauteur de **3.5 mètres** comptés en tout point à partir du niveau de l'emprise publique surplombée, à l'exception :
 - des éléments décoratifs et autres saillies* à caractère ornemental d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ;
 - des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire par l'extérieur (brises soleil, coffre des stores, etc.) intégré à la façade des constructions existantes*, d'une profondeur au plus égale à 30 centimètres.
12. Les nouvelles constructions* s'inscrivant dans un front bâti doivent respecter l'ordonnancement des façades environnantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine cohérente. La composition des façades doit prendre en compte :
 - Le rythme des façades des constructions* voisines,
 - La densité des ouvertures des constructions* voisines,

- Le caractère dominant vertical ou horizontal des ouvertures dès lors que les constructions* s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'ordonnancement des façades voisines ;
 - Dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.
13. Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol sont aménagées avec soin, de telle sorte à être peu visibles et bien intégrées à leur contexte architectural et paysager. Elles sont préférentiellement situées au sein de la construction principale*, au sein d'une annexe* ou couverte par une pergola végétalisée.
14. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en façade devront être intégrés à l'architecture du bâtiment* et ne devront pas occulter sa modénature. A moins d'en démontrer l'impossibilité technique, ils devront être situés en position basse de la façade. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.
15. Dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

***Dispositions particulières**

UA	1. Dans le cas des constructions* nouvelles, les façades donnant sur rue doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions* proches si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Des éléments architecturaux prescrits sur les constructions existantes* pourront être imposés aux constructions* nouvelles pour assurer la couture urbaine, architecturale et paysagère et la bonne insertion dans le tissu urbain existant. 2. L'ensemble de la façade doit être traité de la même façon sans distinguer le soubassement, sauf quand il fait partie de l'écriture architecturale du bâtiment*. 3. Le redressement par les enduits de façade des faux-aplomb des maisons à pans de bois est interdit. 4. Les parements destinés à rester apparents et constitutifs de la qualité architecturale ou de l'appartenance stylistique de l'édifice sont à préserver. Ils seront entretenus et restaurés avec soin, à l'exemple des maçonneries constructives, des parements en pierre, brique, bois, etc. 5. Les restaurations* et les ravalements de façade s'effectueront dans le respect des matériaux d'origine et de leur mise en œuvre (modes constructifs, enduits, badigeons, etc.). 6. En cas de restauration*, les assemblages et l'organisation des colombages doivent être réalisés à l'identique. 7. Les ouvertures nouvelles réalisées à l'intérieur du pan de bois seront de forme rectangulaire avec un encadrement en bois. Les châssis vitrés situés en retrait* arrière du pan de bois sont admis sous réserve de leur bonne intégration à la composition générale de façade. 8. Les éléments de décors et de modénatures (corniches, encadrements, moulures, frises décoratives, mosaïques, etc.) s'ils sont de qualité et représentatifs de l'appartenance stylistique de l'édifice doivent être conservés et restaurés. 9. Le percement de nouvelles ouvertures dans les bâtiments* existants peut être autorisé, dès lors qu'il respecte la composition des façades (rapport vides/pleins, modénatures, etc.) et des toitures (ouvertures, ordonnancement des lucarnes*, etc.). Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est à dire plus hautes que larges. La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées. 10. L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit s'il dénature l'architecture des façades. Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures. 11. Les portes, porches*, portails anciens ainsi que les portes de grange ou présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés ou remplacés suivant un aspect identique au style de l'époque du bâti. Toutefois, les portes de granges peuvent être vitrées (en retrait* du nu des façades*) si les vantaux sont conservés et utilisés comme des volets.
-----------	---

	12. Les menuiseries et les huisseries devront s'intégrer dans la conception architecturale de la façade du bâtiment* afin de préserver la typologie traditionnelle du centre ancien. En cas de remplacement, les menuiseries et les huisseries doivent être restituées suivant un aspect identique au style de l'époque du bâti. 13. Les éléments de ferronnerie de qualité (balcons*, garde-corps, grilles, auvents, marquises, verrières, etc.) sont conservés, restaurés et restitués à l'identique selon les techniques traditionnelles correspondantes. Les éléments nouveaux sont traités avec sobriété, et reprennent les sections traditionnelles. 14. Les volets à battants pleins en façade et les volets à jalousie sont à conserver ou à restituer. Les battants pleins peuvent comporter une découpe décorative en partie supérieure, au-dessous de la traverse haute. 15. Au sein des périmètres délimités des abords de Monuments Historiques, la mise en place de l'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades des constructions antérieures à 1945.
UB et UC	1. Le socle relatif aux constructions* implantées à l'alignement* est constitué de matériaux de qualité et doit présenter une unité et une qualité d'aspect. 2. Les façades et les pignons* aveugles situés à l'alignement* ou en recul* des emprises publiques et voies* sont interdits, notamment aux abords des angles de rue. 3. La disposition des balcons*, des terrasses et des loggias doit éviter les effets de ceinture sur l'ensemble des niveaux et façades. Les niveaux en attiques* sont exemptés de cette règle. 4. Les serrureries relatives aux toits-terrasses, balcons*, terrasses, coursives et escaliers présentent des barreaudages simples à dominante verticale. L'ajout de remplissage d'occultation est interdit. 5. L'aspect du rez-de-chaussée met en valeur l'entrée et limite l'impact des accès de service. 6. L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur. 7. Pour les constructions* neuves de la sous-destination logement, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif. La surface minimale de cet espace est de 5m² contenant un carré d'1,60 m de côté. Toutefois, pour les logements situés sous combles des constructions* dont la toiture est à pentes, pour lesquels il est impossible de réaliser cet espace privatif extérieur accessible depuis le logement, un espace extérieur commun et aménagé est admis en substitution de cette disposition. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon*, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 5m² multipliée par le nombre de logements concernés.

***Dispositions particulières relatives aux façades et devantures commerciales**

1. Les façades et devantures commerciales doivent suivre l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade, en respectant les piédroits et encadrements existants.
2. Elles doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles doivent donc intégrer les éléments suivants :
 - Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment*;
 - Les matériaux et les couleurs doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment*;
 - Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction* ;
 - Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions* contiguës*, les limites de ces constructions* doivent être nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.) ;
 - Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt patrimonial, le maintien ou la rénovation de la devanture peut être exigé;
 - Les devantures d'aspect en plastique, PVC, ou tout autres matériaux assimilés sont interdites;

- Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 15 % de la surface totale de chacune des parties vitrées sont interdits ;
- Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur sont interdits.

Article 11 UM : Toitures

*Dispositions générales

1. Dans tous les cas, les constructions* privilégient la simplicité dans la conception des toitures et limitent la multiplicité des formes de toitures.
2. Les toitures des constructions* doivent prendre en compte la morphologie dominante* des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
3. En cas de pente, la pente relative aux toitures des constructions principales*, hormis à destination agricole et industrielle, doit être comprise entre **42° et 52°** au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée.
4. Les croupes* ainsi que les coyaux* sont admis.
5. Les toitures métalliques seront de teinte naturelle, brun ou ocre beige à ocre rouge.
6. Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture sont interdites.
7. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.
8. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment*. A moins d'en démontrer l'impossibilité technique, ils devront être situés en position basse de la toiture en respectant la pente de celle-ci. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.

*Dispositions particulières

UA	1. Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. 2. Sont admis également sur les parties secondaires des constructions principales* ainsi que sur les installations* et annexes* : - Les toitures monopentes, - Les toitures terrasses sous réserve qu'elles soient de faible emprise ou constituent des volumes d'articulation et qu'elles soient peu ou non visibles depuis le domaine public. 3. Les tuiles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles noires sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*. 4. Le traitement des toitures-terrasses privilégie l'emploi de matériaux, procédés de finition qualitatifs ou facilitant la végétation spontanée telle que de la pouzzolane, des billes d'argiles. Les étanchéités, notamment à base d'asphalte et matériau de même nature ou synthétique, sont masquées. 5. Les gouttières et autres accessoires de toiture sont d'aspect « zinc ou cuivre ». 6. Les cheminées doivent préserver une forme rectangulaire et un aspect enduit. 7. Les ouvertures en toiture doivent privilégier les modèles locaux de lucarnes* et leur aspect traditionnel en termes de proportions, structures apparentes, jouées enduites et couvertures.
-----------	---

	Aucune gouttière ne doit être mise en œuvre sur les lucarnes*. Leur implantation doit tenir compte de l'ordonnancement de la façade. 8. Toutefois, les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - Par pan de toiture, leur nombre maximum est fixé à 2 châssis de toit* visibles simultanément depuis le domaine public, - Ils sont peu ou non-visibles depuis le domaine public, - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles, - Ils doivent être placées en retrait* de 1 mètre au moins par rapport à l'égout du toit*, - Ils sont de proportions verticales et de dimensions maximales 80 x 100cm, sauf équipement de désenfumage, - Ils sont de type patrimoine, - Ils sont de teinte sombre, encastrés dans le plan de couverture sans costière ni éléments saillants de type coffret de volet roulant. 9. Au sein des périmètres délimités des abords de Monuments Historiques, la mise en place de panneaux photovoltaïques et l'isolation est interdite sur les toitures des constructions antérieures à 1945
UB Et UC	1. Les tuiles : - A Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai, Obernai : elles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles grises et ardoisées sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*. - A Innenheim : elles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé, brun, gris ou ardoisé. 2. Les ouvertures en toiture de type lucarnes* doivent être cohérentes avec la morphologie des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 3. A Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai : Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. Toutefois, les toitures monopente ou terrasse sont admises sur les parties secondaires des constructions* ainsi que sur les installations* et annexes*. 4. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes : - Elles sont engravillonnées ; - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ; - Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ; - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*. Dans tous les cas, l'acrotère* fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction* Le choix des matériaux et teintes de couverture privilégiera un albédo* élevé, permettant de limiter l'absorption de chaleur en période chaude. 5. Les toitures-terrasses des parties de constructions* qui développent une emprise au sol* plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif. 6. Les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - Par pan de toiture, leur nombre maximum est fixé à 2 châssis de toit* visibles simultanément depuis le domaine public, - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles, - Ils doivent être placées en retrait* de 1 mètre au moins par rapport à l'égout du toit*, - Ils sont de dimensions maximales 114 cm x 118 cm, sauf équipement de désenfumage.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture* ;
- Aux aménagements, transformations, extensions* ou surélévations limités des constructions existantes non-conformes au présent article, dans la mesure où il ne résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 UM : Clôtures

Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer. Toutefois, toute clôture doit être réalisée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.*

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies* privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

***Dispositions générales**

1. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
2. Les murs, murets, piliers en pierre ou briques de qualité doivent être conservés ; ils doivent être restaurés si nécessaire. Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible.
3. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
4. Pour les constructions* implantées en retrait* de l'alignement*, la qualité esthétique du retrait* et de la clôture* doit permettre leur intégration dans la rue.
5. Les couleurs des murs de clôture* doivent être de teintes locales et douces en cohérence avec les clôtures* et les façades des constructions existantes*.
6. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
7. En cas de clôture* opaque, celle-ci est constituée :
 - Sur le domaine public et les voies* privées ouvertes à la circulation publique, par un mur enduit et chapeauté d'une couverture maçonnée ;
 - Sur les limites séparatives, sous réserve d'un linéaire cumulé d'au maximum 15 mètres par limite séparative*, par un mur enduit et chapeauté d'une couverture maçonnée ou par un dispositif de teinte bois.

8. Les clôtures* en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
9. L'installation de clôtures* en angle de rue ne doit pas aggraver la visibilité des carrefours.
10. Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.

*Dispositions particulières

UA	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, les clôtures* doivent être constituées soit : - D'un mur enduit et chapeauté d'une couvertine maçonnée, - De clôtures* ajourées à barreaudage vertical constituées de grilles métalliques ou de lames en bois, ces clôtures* pouvant comporter ou non un mur bahut*. - D'un grillage simple torsion accompagné d'une haie vive sur l'ensemble de son linéaire. Les dispositifs de brise-vue en doublement du grillage sont interdits. 2. La destruction des porches* sur rue est interdite, sauf en cas de reconstruction* à l'identique, avec déplacement possible à condition que le porche* reste sur rue. 3. Sur le domaine public les voies privées ouvertes à la circulation publique et sur les limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres sauf pour les murs avec porche* conformes à la tradition locale. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur supérieure à 2 m, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet.
UB et UC	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale des clôtures* est fixée à 1,50 mètres. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet. 2. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres. 3. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent être favorables à la biodiversité*, c'est-à-dire comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.

*Exceptions

- Dans les zones UC et sur les sections routières situées hors agglomération, la hauteur maximale des clôtures* sur domaine public le long des voies* **RD207, RD215, RD426, RD1422, et le long de la Route du Général De Gaulle à Innenheim** peut être portée à **2 mètres** pour des raisons de nuisances*.
- Les clôtures* en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours. A cette fin, une hauteur inférieure à celle permise par le présent règlement pourra être imposée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.3 UM : Qualité environnementale du projet

	UA	UB	UC
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Fort

Article 13 UM : Espaces libres, perméables ou paysagers

13.1 Traitement des espaces libres

Les dispositions de l'article 13 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

*Dispositions générales

1. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.
2. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - De l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
 - De la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
 - Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.
3. Les espaces verts* dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface.
4. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
5. Les plantations d'arbres de haute tige* imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige,
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

6. Les plantations non identifiées au règlement et présentant une qualité remarquable doivent être mis en valeur et maintenus et le cas échéant remplacées par des plantations d'essence et de taille équivalentes.
7. Toute opération d'aménagement d'ensemble* ou de construction* supérieure à 0.50 ha doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles au public, correspond à 10% au minimum de la superficie de l'opération.
8. Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie* publique par une clôture* opaque.

*Dispositions particulières

UA	Dans les sous-secteurs UA_v et UA_p : Pour les unités foncières supérieures à 400m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain*.
----	---

UB	1. Si une bande de recul* par rapport à l'alignement* de la rue est imposée, elle doit obligatoirement être traitée en espace vert* (hors accès* et stationnement). 2. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100 m² d'espaces verts*. <u>Dans le sous-secteur UBa :</u> La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 35% de la superficie du terrain* <u>Dans le sous-secteur UBb :</u> La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain*
UC	1. Si une bande de recul* par rapport à l'alignement* de la rue est imposée, elle doit obligatoirement être traitée en espace vert* sans stationnement (hors accès*). 2. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100 m² d'espaces verts*. <u>Dans le sous-secteur UCa :</u> 1. Pour les unités foncières inférieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain*. 2. Pour les unités foncières supérieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 50% de la superficie du terrain*. <u>Dans le sous-secteur UCb :</u> 3. Pour les unités foncières inférieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 35% de la superficie du terrain*. 4. Pour les unités foncières supérieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain*. <u>Dans le sous-secteur UCc :</u> 5. Pour les unités foncières inférieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 50% de la superficie du terrain*. 6. Pour les unités foncières supérieures à 1000m², la superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 60% de la superficie du terrain*.

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux reconstructions* à l'identique ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des surfaces de stationnement

*Dispositions générales

1. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure de 5 places ou plus, l'aire devra comporter une plantation d'un arbre à haute tige* par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.

2. Les plantations d'arbres de haute tige* imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :

- La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige,
- Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

1. Sauf impossibilité technique démontrée, les emprises de stationnement, de desserte et de manœuvre devront être réalisées en revêtements perméables*.

Article 14 UM : Performance énergétique du projet

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

*Dispositions générales

1. Les nouvelles constructions* doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition bioclimatique de la construction* sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction* est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction* dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques.
3. Les logements de 3 pièces et plus doivent bénéficier d'une double orientation favorisant la ventilation naturelle des bâtiments*, sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
4. Les installations* produisant de l'énergie renouvelable* peuvent être localisées dans la construction*, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*. Dans tous les cas, elles sont intégrées à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
5. Pour les bâtiments principaux* relevant de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », les toitures des constructions* nouvelles et des extensions des constructions existantes* doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques si celle-ci n'est pas imposée.

*Dispositions particulières

UA	Non réglementé
UB et UC	Dans l'objectif de favoriser l'ensoleillement des logements, aucun logement ne pourra disposer d'ouvertures exclusivement situées en façade nord de la construction*, à l'exception d'un logement par niveau, sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes* et aux entrepôts lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Section 3 UM : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 UM : Stationnement

	UA	UB	UC
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Fort

15.1 Stationnement automobile

***Dispositions générales**

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.
2. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement automobile sont les suivantes : 5.3 mètres X 2.6 mètres minimum.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès* suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès* à une autre place.
4. **50%** minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de **100 %** pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à **12 mètres**.
5. **Pour les constructions neuves uniquement** : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).
6. L'accès* des aires de plus de 10 places depuis la voirie* principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à **5,5 mètres**. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie* ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.
7. Lors de la réalisation de parcs de stationnement collectifs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.
8. Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables*.
9. Dès la première place, **100%** des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments* neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les parkings disposant de plus de 20 places devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 20 places de stationnement exigées.

***Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lors de toute opération de construction*, de création de surface de plancher* supérieure à 5 m² ou de changement de destination* des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour le secteur UAp1, les obligations en matière de stationnement automobile des nouveaux programmes, quand elles ne peuvent pas être satisfaites sur l'unité foncière* de l'opération, pourront être justifiées par l'obtention d'une concession à long terme au sein du parking couvert Sainte Odile situé à l'intérieur de la zone. Pour les projets autorisés antérieurement à la date d'approbation du PLUi, 60 places du parking couvert ont été affectées aux besoins de ces opérations.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins en stationnements qu'elle génère.

Type d'occupation du sol	Nombre de places	
Sous destination « Logements »	<u>Uniquement dans le sous-secteur UAo et UAv :</u> <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> <u>Au sein de collectif :</u> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement <u>Pour les maisons individuelles :</u> 2 places par logement. <u>Uniquement dans le sous-secteur UAp1 :</u> Pour les constructions* neuves ou les extensions d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : <u>Au sein de collectif :</u> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces : 1,5 place par logement - 3 pièces et plus : 2 places par logement <u>Pour les maisons individuelles</u>	<u>Dans toutes les autres zones :</u> <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> <u>Au sein de collectif :</u> - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement <u>Pour les maisons individuelles :</u> 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <u>Logements de service :</u> 2 places par logement <u>Pour les opérations d'ensemble ou les collectifs amenant la construction* de 3 logements ou plus :</u> En complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc.)

	2 places pour les 120 premiers m ² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m ² entamée, dans la limite de 4 places par habitation.	
Sous-destination « Bureau »	Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : Uniquement dans le sous-secteur UAo : 2 places par tranche de 50m² de surface de plancher* entamée Uniquement dans le sous-secteur UAp1 : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée	Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : Dans toutes les autres zones : 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée.
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails », « commerces de gros »	Uniquement dans le sous-secteur UAo et UAv : Pour les constructions* neuves : 1 place par tranche de 100 m² de surface plancher entamée avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface plancher. <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i> Pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi (création ou extension par changement de destination*) : - De 50 à 100 m² de surface plancher : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface plancher (sous 50 m² de surface de vente, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation du PLUi, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de plancher créés par établissement commercial depuis l'approbation du PLUi. - Pour les commerces et ensembles commerciaux de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol* des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments* affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i> Uniquement dans le sous-secteur UAp1 : - 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée - Pour les commerces et ensembles commerciaux de 1000m² et plus de	Dans toutes les autres zones : Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : - 4 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - 4 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - Pour les commerces et ensembles commerciaux de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol* des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments* affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>

	surface de vente, une emprise au sol* des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments* affectés au commerce	
Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Uniquement dans les sous-secteurs UAo, UAv et UAp1 : <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée	Dans toutes les autres zones : <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée.
Sous-destination « Restauration »,	Uniquement dans le sous-secteur UAo et UAv : <u>Pour les constructions* neuves :</u> 1 place pour 10 m² de salle <u>Pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi (création ou extension par changement de destination*) :</u> De 50 à 100 m² de salle : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche entamée de 10 m² de salle (sous 50 m² de salle, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation du PLUi, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de surface de salle créés par établissement depuis l'approbation du PLUi. Uniquement dans le sous-secteur UAp1 : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée	Dans toutes les autres zones : <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 10 m² de salle
Sous-destination « hôtels »	Uniquement dans le sous-secteur UAp1 : <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée	Dans toutes les autres zones : <u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher*, avec un minimum d'une place par chambre.
Sous-destination « Industrie »,	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places par tranche entamée de 100m² de surface plancher jusqu'à 300m² de surface de plancher* puis 2 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher* entre 300m² et 1000m² de surface de plancher* et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher*.	
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 300m² de surface plancher	

***Exceptions**

1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition :
 - Que la distance entre le terrain d'assiette du projet et la concession à long terme ne dépasse pas 400m calculé en ligne droite,
 - Que l'impossibilité technique de réaliser les stationnements sur le terrain d'assiette du projet soit dûment justifiée, notamment que l'impossibilité technique concerne l'ensemble du terrain* sous-sol y compris.
2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

15.2 Stationnement vélo

***Dispositions générales**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain* de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 3,60 m² (soit 2,60 mètres x 1,40 mètre environ) par emplacement.
2. Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.
3. Pour la destination « Habitation », lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.
4. Pour les destinations autres que « Habitation », lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, 50% minimum des emplacements vélos* exigibles doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos, les emplacements restants devant être a minima couverts.
5. Le local à vélos doit être réalisé :
 - Soit à l'intérieur du bâtiment principal*, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
 - Soit à l'extérieur du bâtiment principal*, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière* que l'opération et proche de l'entrée. Il doit être couvert, clos et sécurisé.
 - Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments*, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment*. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments* concernés.
6. Quand un local vélo* est obligatoire, deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut de n'avoir pu implanter la totalité du stationnement des vélos et vélos cargo de plain-pied, les stationnements restant devront être implantés au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s)* et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments* dont la moitié au moins de la surface de plancher* du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt

collectif et services publics. Pour ces bâtiments*, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment*.

7. Tout local à vélos doit être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10m² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).
8. Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation* collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

*** Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement vélo attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lorsque des emplacements vélos* sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre et l'organisation des places de stationnement deux-roues seront déterminés par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins qu'elle génère, en tenant compte à la fois les besoins en stationnement visiteurs extérieurs qu'en stationnement sécurisé pour les résidents, salariés, ...

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Sous-destination « Logements »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 emplacement par logement
Sous-destination « Bureau »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails », « commerces de gros »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<u>Pour les constructions neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Restauration »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

Sous-destination « Hôtels »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création d'hôtels :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Industrie »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création d'ateliers de production :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

15.3 Mutualisation des aires de stationnement

*Dispositions générales

Sauf en UAp1 :

1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
2. Dans les opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs destinations citées ci-après, le nombre total de places de stationnement automobile ou de vélo exigées peut être réduit dans la limite de **10%** de celles-ci, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'aire de stationnement comporte au minimum 20 places,
 - L'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble permet une mutualisation des places de stationnement, c'est-à-dire un usage non concomitant des places de stationnement automobile ou de vélos en réponse à des occupations multiples, alternatives ou temporellement décalées ;
 - L'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble doit comprendre au moins deux destinations parmi les suivantes : commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
 - Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination ou sous-destination générant le plus de place de stationnement parmi les destinations ou sous-destinations projetées.
 - L'organisation du foisonnement des places de stationnement mutualisées est assurée dans des conditions de nature à rendre effective la pérennité de cet usage.

Article 16 UM : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

16.1 Desserte par les voies publiques ou privées

*Dispositions générales

1. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au documents graphiques. Les éventuels trottoirs doivent présenter une largeur minimale de 1,40m (hors obstacle).

2. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.
4. Les voies* nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. La chaussée* de retournement sera conçue de telle sorte à permettre un rayon de giration de minimum 5,30m. Si la configuration du site le permet, une liaison piétonne avec les voies* et chemins existants ou projetés sera créé afin d'assurer la continuité du maillage piéton.
5. En application de l'article L.228-2 du Code de l'environnement, à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies* urbaines doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies* vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées* à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. La largeur à considérer pour une bande cyclable est de 1,50 mètres hors marquage, de 2,00 mètres en piste unidirectionnelle, de 3,00 mètres en piste bidirectionnelle et de 4,00 mètres en voie* verte.

*Dispositions particulières

UA	<u>Dans le sous-secteur UAo :</u> Non réglementé <u>Dans les sous-secteur UAv et UAp :</u> Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de chaussée*, hors stationnement et circulation piétonne, doit être de 5.5 mètres pour les voies* à double-sens et 3.5 mètres pour les voies* à sens unique.
UB	1. Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme* est fixée à 8.5 mètres. 2. Toutefois une largeur de plateforme* de 7 mètres peut être admise pour une voie* à sens unique. 3. La plateforme* inclut la mise en place d'un linéaire végétalisé en bordure de voie*.
UC	1. Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme* est fixée à 8.5 mètres. 2. Toutefois une largeur inférieure de plateforme* peut être admise pour une voie* à sens unique sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux voies* publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) qui peuvent avoir des largeurs de plateforme* moindres.

16.2 Accès aux voies ouvertes au public

*Dispositions générales

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude* de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

2. Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie* publique ou privée en bon état de viabilité.
3. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de liberté de passage des véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie*.
4. La mutualisation des accès* pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès* et de préserver les conditions de sécurité.
5. En cas de risque pour la sécurité des usagers des voies* compte tenu de la configuration des lieux ou de la nature et de l'importance du trafic, un recul* minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, pourra être exigé pour les accès* automobiles (portails, portes de garages).
6. La voie de desserte interne devra présenter une largeur minimale de plateforme* de **5 mètres**. Cette largeur peut être ramenée à 4 mètres pour les opérations de moins de 3 logements. Pour les opérations de plus de 3 logements, la bordure de la voie de desserte devra être plantée.
7. Aucune opération ne peut prendre accès* sur les voies* cyclables ou les sentiers* piétons ou touristiques.
8. Le long de la D 422 et de la D 426, les accès* doivent être établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre. Ils sont interdits à partir de la D426 sur son tronçon formant le contournement Sud d'Obernai.
9. Dans le cas d'une division d'un terrain* en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès* ne peut desservir qu'un maximum de 3 lots, non compris les constructions* d'origine. Au-delà, la création d'une voie* nouvelle est obligatoire.

***Dispositions particulières**

Dans le sous-secteur UAcl : L'accès* principal au secteur devra obligatoirement être positionné en façade Ouest de la zone et se faire via la rue Principale.

Article 17 UM : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme aux règlements d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, à minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains* privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le dé raccordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.

4. Règles par niveaux de pluie :

a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- Rejet dans le milieu naturel,
- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,
- Rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

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

2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 UM : Gestion des ordures ménagères

Dans la rédaction du présent article, est considéré comme un lot chaque logement ou chaque local économique ou professionnel faisant l'objet d'une adhésion indépendante à un service de collecte et de traitement des déchets, qu'il s'agisse du service public ou non.

18.1. Dimensionnement des voiries

1. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
2. La collecte des ordures ménagères doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès* en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.

18.2. Organisation de la dépose et de la collecte

1. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène.
2. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets.
3. Les aires de présentation des bacs et les conteneurs enterrés doivent être placés sur le domaine privé en limite immédiate du domaine public présentant les caractéristiques précitées dans l'article 16 du présent règlement ; sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux et dument justifiée.
4. La gestion de la dépose et de la collecte des ordures ménagères doit être organisée en fonction du nombre de lots que comporte l'opération, selon les modalités définies ci-après.

Nombre de lots	Système de dépose et de collecte
De 1 à 19 lots	Les déchets sont collectés via un équipement de collecte individuel par lot (type poubelles). Chaque lot se verra doté d'un bac à verrou pour les ordures ménagères et de bacs de tri de 360 L ou 660 L répondant aux exigences et aux dimensions de l'autorité compétente (se reporter à l'arrêté intercommunal en vigueur).

	Les bacs doivent être présentés en bordure de la voie*. Lorsque les caractéristiques de la voie* existante ou des accès* ne permettent pas d'organiser la collecte individuellement (telles que la largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte conformément à l'article 16 du présent règlement), une aire de présentation collective pourra être envisagée en accord avec la collectivité gestionnaire du service public.
A partir de 20 lots	Sauf impossibilité technique (configuration du terrain d'assiette, accès*, servitudes*, contrainte architecturale et paysagère, ...), les déchets seront collectés via 2 conteneurs enterrés répondant aux exigences et aux dimensions de l'autorité compétente (se reporter à l'arrêté intercommunal en vigueur), à savoir, un pour les ordures ménagères soumis à contrôle d'accès et un pour les emballages recyclables. En présence de conteneurs enterrés, un cheminement d'accès* interne à l'opération devra être prévu pour assurer un accès* facile de dépose aux utilisateurs.

- 5. Pour les commerces,** en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.

CHAPITRE 3 – LES ZONES URBAINES SPECIALISEES (UE, UT, UX)

Descriptif des zones urbaines spécialisées

Zones	Descriptif et objectifs de la zone
<u>Zone UE</u> Zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	La zone UE correspond aux zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle recouvre des réalités très variées : équipement ponctuel ou pôle regroupant plusieurs services, hôpital ou terrains de sport... L'objectif de la zone est de conforter le niveau d'équipements au service des habitants en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Elle doit être facilement accessible pour remplir son rôle de services à la population. Ces zones, essentiellement sous maîtrise publique, peuvent accueillir une diversité de projets, qui doivent faire l'objet, par leur nature et leurs spécificités, d'une approche circonstanciée. A ce titre, le règlement écrit garantit une souplesse suffisante en réponse à ces enjeux.
<u>Sous-secteur UEe</u> Zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics généralistes	Ces zones présentes dans toutes les communes ont pour vocation d'accueillir les grands équipements d'intérêt collectif de type technique, sportif, scolaire, culturels ou de loisirs. L'objectif de la zone est de pérenniser les constructions* et aménagements d'intérêt collectif tout en permettant la création, la transformation et le développement d'équipements complémentaires afin de contribuer à renforcer le rôle structurant de ces zones.
<u>Sous-secteur UEv</u> Zones dédiées à l'aire d'accueil des gens du voyage	Ce secteur localisé sur Obernai est destiné à l'implantation d'aire d'accueil des gens du voyage. L'objectif de la zone est de permettre l'aménagement d'une opération portée par les collectivités tout en veillant à son insertion dans le cadre paysager et environnemental.
<u>Sous-secteur UEI</u> Secteur du Domaine de Léonardsau	Ce secteur correspond au Domaine de la Léonardsau à Obernai qui accueille en plus des équipements et services publics, des constructions* à usage de restauration, et d'hébergements touristiques en lien avec les séminaires et les activités événementielles. L'objectif de la zone est de conforter le niveau de services en lien avec les équipements admis dans la zone, tout en préservant le site d'intérêt architectural et paysager.
<u>Zone UX</u> Zones dédiées à l'accueil d'activités économiques	Ces zones sont dédiées à l'accueil d'activités économiques dont la nature et les besoins sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle des bourgs. Elles sont organisées pour répondre aux besoins des entreprises qu'elles accueillent avec des vocations affirmées autour des zones industrielles d'Obernai et des zones artisanales présentes dans toutes les communes. L'objectif de la zone est de répondre aux besoins du tissu économique local en adaptant les aménagements à la nature de ces activités et en affirmant leur vocation économique pour limiter les conflits d'usage. Dans la continuité de l'ambition portée par le Schéma de Développement économique durable de la CCPO et des actions individuelles portées par nombre d'entreprises du territoire en faveur de la transition énergétique, le règlement doit accompagner l'évolution de ces zones pour en faire des exemples de performance environnementale et énergétique. Il doit conforter également la qualité paysagère de ces zones. Ces zones accueillent des activités commerciales existantes, principalement à Obernai, pour lesquelles le règlement admet l'extension mesurée sous conditions, sans toutefois autoriser le développement des nouvelles implantations commerciales qui doivent s'effectuer dans les centralités urbaines.

Sous-secteur UXa Zones d'activités à vocation industrielle et artisanale affiliée à l'industrie	Ces zones présentes dans toutes les communes ont vocation à accueillir des emprises industrielles et artisanales affiliées à l'industrie. Le règlement conforte la vocation de ces zones.
Sous-secteur UXb Zones d'activités à vocation principale artisanale et de bureaux	Concentrées sur la ville d'Obernai, elles ont vocation à intégrer une certaine mixité fonctionnelle par la présence de bureaux en complément des activités admises en UXa. L'objectif de la zone est de répondre à la fonction de centralité d'Obernai qui dispose des services adaptés à l'accueil d'entreprises du secteur tertiaire et des infrastructures de transports collectifs des salariés.
Zone UT Zones dédiées à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs	Ces secteurs accueillent des équipements et hébergements touristiques structurants pour l'offre du territoire. L'objectif de la règle est de structurer l'offre touristique, essentiellement en matière d'hébergement en proposant des équipements adaptés en termes de dimensionnement et d'accessibilité.

Section 1 US : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 US : Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

E* : Evolution et extension des établissements existants à la date d'approbation du PLUi autorisés sous conditions (se référer à la numérotation précisée à l'article 2 US).

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (se référer à la numérotation précisée à l'article 2 US).

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous conditions (**V*** et **E***) est autorisé.

Destination	Sous-Destination	UEe	UEI	UEv	UXa	UXb	UT
Habitation	Logement	V*	V*	X	V*	V*	X
		4	4		4	4	
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	E*	E*	X
					3	3	
	Restauration	X	V*	X	E*	E*	V
			1		3	3	
	Commerce de gros	X	X	X	E*	E*	X
					3	3	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	E*	V	X
					3		
	Hôtels	X	X	X	E*	E*	V
					3	3	
	Autres hébergements touristiques	X	V*	X	X	X	V

			1				
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	X	X	X	X
	Lieux de culte	E*	E*	X	X	X	X
		1	1				
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	V	V	X
	Entrepôts	X	X	X	V	V	X
	Bureau	X	X	X	X	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes* / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*	V*	X
		6			6	6	
	Les affouillements et exhaussements de sols*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		5	5	5	5	5	5

Article 2 US : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. A condition d'être compatible avec la vocation du secteur et de ne pas être source de nuisances*.
2. A condition d'être compatible avec la vocation du secteur, de ne pas aggraver les nuisances* pour le milieu environnant ou de permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.
3. **L'extension des établissements existants de la destination « commerces et activités de services » hors les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « cinéma »** dans la limite de 20 % de la surface de plancher* existante au moment de l'approbation du PLUi. Dans le cadre d'un ensemble commercial, la

surface existante servant de base au calcul des possibilités d'extension correspond à la surface du ou des cellules commerciales directement impactées par le projet.

4. A condition d'être lié strictement à l'activité du site et sous réserve de satisfaire les conditions cumulatives suivantes :
 - Le logement est admis uniquement pour la destination équipements d'intérêt collectif et les sous-destinations industrie et entrepôts.
 - Le logement doit être destiné aux personnes dont la présence constante sur place est jugée indispensable pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - A raison de 1 logement de service par établissement maximum ;
 - Le logement doit être intégré à l'établissement sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer ;
 - Le logement est limité à 90m² de surface de plancher* ;
 - Les annexes* ne sont pas autorisées pour cette catégorie de logement.
5. A condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
6. A condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.

Article 3 US : Mixité sociale et fonctionnelle

	UE	UT	UX
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Faible

3.1 Mixité sociale

Non réglementé.

3.2 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 US : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1 US : Implantation et volumétrie

	UE	UT	UX
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Moyen

Article 4 US : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

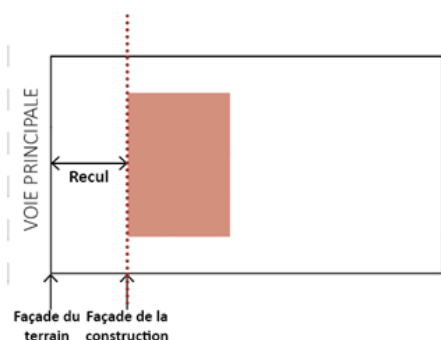
Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Pour les fossés et les canaux non identifiés au document graphique, un recul* des constructions* de 6 m par rapport au bord de la berge est exigé.



*Dispositions particulières

UE	Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - A l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer ; - Avec un recul* minimal de 1 mètre de l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer.
UT	1. En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* et installations* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 4 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. 2. Cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Toutefois, les constructions* sur l'alignement* sont autorisées le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement* ; - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).
UX	<u>Dans la commune d'Obernai :</u> 1. Les constructions* et installations* doivent être implantées avec un recul* minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer. 2. Toutefois, cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). <u>Dans toutes les autres communes :</u> 1. Les constructions* et installations* doivent être implantées avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer.

	2. Toutefois, cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).
--	--

***Exceptions**

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

- Aux saillies* de faible emprise, à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie* et de ne pas induire de gêne pour la circulation publique ;
- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux dispositions générales du présent article : celles-ci peuvent être établies, en contiguïté du volume existant, dans le plan de façade sur rue de la construction existante* ;
- Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation aux dispositions du présent article peut être autorisée à certains travaux si ceux-ci ne créent pas de gêne pour la circulation sur l'espace public : la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes*, la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.
- **En zone UX**, aux locaux dédiés au stationnement des cycles qui doivent respecter un recul* au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.
- **En zone UX**, aux ombrières photovoltaïques qui doivent respecter un recul* au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. La hauteur maximale de ces installations* ne pourra dépasser 6 mètres.
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante.
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

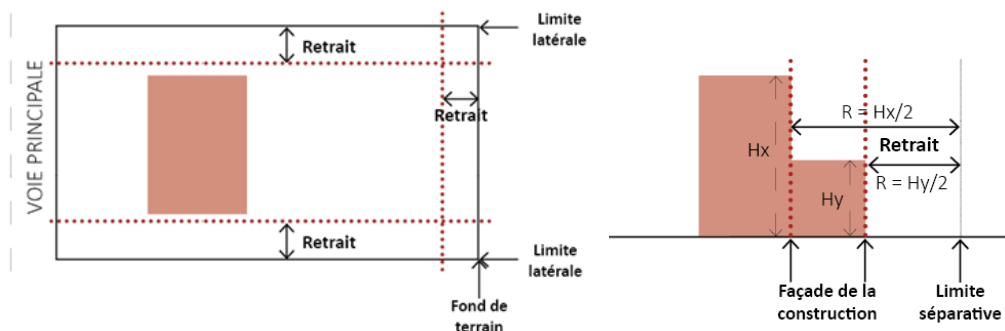
Article 5 US : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.



*Dispositions particulières

UE	Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - En limite séparative* ; - En recul* de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
UT	1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres 2. Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants : - En cas d'adossment à un bâtiment* existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur* sur limite séparative* du bâtiment* existant ; - Lorsque la hauteur* totale des bâtiments* n'excède pas 4 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* pour les toitures terrasses dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et si la longueur cumulée de l'ensemble de ces constructions* sur limite n'excède pas 10 mètres.
UX	<u>Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone et aux limites des zones d'activités futures :</u> Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - En limite séparative* ; - En recul* de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres <u>A l'exception des communes de Bernardswiller et Krautergersheim, par rapport aux limites avec les zones U (hors zone UX), A et N :</u> La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres

*Exceptions

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative* ;
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante.
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 US : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article 7 US : Emprise au sol

Non réglementé.

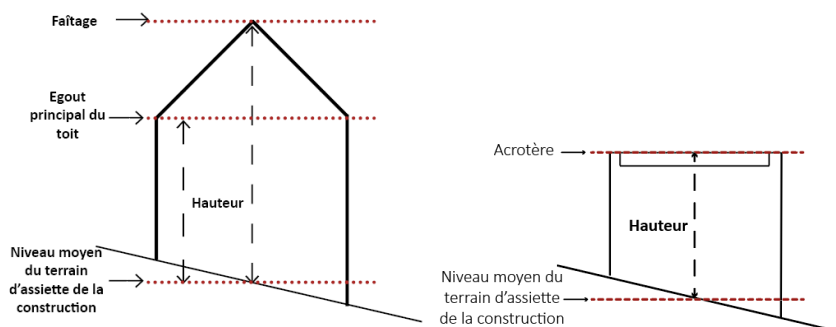
Article 8 US : Hauteur des constructions

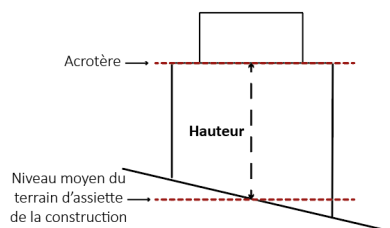
Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article sont appréciées à l'échelle de chaque terrain* issu d'une division.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : La hauteur* hors tout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.





*Dispositions particulières

UE	Non réglementé.
UT	La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 14 mètres .
UX	Dans la commune de Obernai : La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 20 mètres. Dans les autres communes : La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 12 mètres.

*Exceptions

En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur* dépasse les valeurs fixées par le règlement de la zone concernée, la hauteur* maximale est limitée à celle de la construction existante*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas :

- Aux ombrières photovoltaïques sur parking dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 6 mètres.
- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 US : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	UE	UT	UX
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Moyen

Article 9 US : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

*Dispositions générales

1. Les constructions* doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site. Leur implantation et volumétrie doivent œuvrer à la conservation des perspectives paysagères.
2. L'implantation des constructions* doit être conçue en cohérence avec l'espace public, en préservant une large place à la biodiversité et au cycle de l'eau.

3. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
4. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions* pour assurer une transition adaptée.
5. Les constructions* doivent s'adapter au relief du terrain* sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux installations* et aux stationnements en sous-sol.
6. Les constructions* doivent présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
7. Les bâtiments* annexes* devront être traités en harmonie avec les constructions principales*.
8. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
9. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
10. Les constructions* et installations* doivent s'adapter et mettre en valeur les éléments végétaux non identifiés au règlement présentant une qualité remarquable, de manière à ce que leur implantation soit la moins impactante possible vis-à-vis de ces plantations de qualité.
11. Sauf impossibilité technique démontrée, tout dépôt, stockage à l'air libre ou installations* techniques non intégrées aux constructions* doit être implanté à l'écart des espaces publics ou faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense. Leur impact sur le voisinage devra être pris en compte par la mise en place éventuelle de tout dispositif complémentaire visant à en limiter les nuisances*.
12. Les travaux, installations* ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).
13. Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

Article 10 US : Façades, murs et ouvertures en façade

***Dispositions générales**

1. Les façades doivent présenter un revêtement et des teintes en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments* ne doit pas comporter de tons vifs ou agressifs.

2. Sauf impossibilité technique démontrée, les réseaux apparents en façade et visibles de la rue présentent une teinte cohérente avec la façade.
3. La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur doit respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment* concerné en préservant les saillies*, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur doit respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs visés au présent article.
4. L'empiètement du domaine public par une isolation extérieure est interdit sauf décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme et accord du gestionnaire du domaine public concerné.

*Dispositions particulières

UE	Non réglementé
UT	1. L'extension* des constructions ou la modification des façades existantes ne doit pas compromettre l'aspect général et la cohérence d'ensemble. 2. Les éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel et des maisons traditionnelles tels que les croupes*, auvents de pignon*, balcons* en bois, etc., doivent être conservés ou remplacés à l'identique puis ne doivent pas être masqués. 3. Les nouvelles ouvertures doivent se réaliser dans le respect du rythme, de l'équilibre de la façade existante au travers d'un alignement horizontal ou vertical avec les ouvertures existantes. 4. Les nouvelles ouvertures doivent être limitées en termes de multiplicité de tailles et de proportions différentes de manière à maintenir une cohérence d'ensemble. 5. Les portes, porches*, portails anciens ou présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés ou remplacés suivant un aspect identique au style de l'époque du bâti. 6. Les menuiseries et les huisseries doivent s'intégrer dans la conception architecturale de la façade des bâtiments* anciens et traditionnels. 7. Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs en saillie* sur l'extérieur sont interdits et doivent être intégrés dans la façade des bâtiments*. Les rideaux métalliques doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment*. Les coffrets et les caissons visibles depuis le domaine public doivent être intégrés à leur environnement paysager. 8. La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur doit respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment* concerné en préservant les saillies*, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur doit respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs.
UX	1. Les façades latérales ou arrières des constructions*, les murs et pignons* aveugles, tout comme les bâtiments* secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales. 2. Les tons vifs, agressifs sont proscrits au même titre que les revêtements brillants et les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes neutres et peu intenses. Toutefois, les éléments ponctuels, de surface réduite, tels que menuiseries extérieures, bandeaux, portes, pourront être plus contrastés et plus colorés en respectant l'harmonie d'ensemble.

Article 11 US : Toitures

*Dispositions générales

1. Dans tous les cas, les constructions* privilégient la simplicité dans la conception des toitures et limitent la multiplicité des formes de toitures.
2. Les toitures des constructions* doivent prendre en compte la morphologie des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.

***Dispositions particulières**

UE	Non réglementé
UT	1. En cas de pente, la pente relative aux toitures des constructions principales* doit être comprise entre 42° et 52° au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée. 2. Les croupes* ainsi que les coyaux* sont admis. 3. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes : - Elles sont en gravillonnées ; - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ; - Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ; - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*. Dans tous les cas, l'acrotère* fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction*. 4. Les tuiles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles noires sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*. 5. Les gouttières et autres accessoires de toiture sont d'aspect « zinc ou cuivre ». 6. Les cheminées doivent préserver une forme rectangulaire et un aspect enduit. 7. Les ouvertures en toiture doivent privilégier les modèles locaux de lucarnes* et leur aspect traditionnel en termes de proportions, structures apparentes, jouées enduites et couvertures. 8. Toutefois, les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - Ils sont peu ou visibles depuis le domaine public - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles, - Ils sont de proportions verticales et de dimensions maximales 80 x 100cm, sauf équipement de désenfumage, - Ils sont de type patrimoine, - Ils sont de teinte sombre, encastrés dans le plan de couverture sans costière ni éléments de type volet roulant. 9. Aucune gouttière ne doit être mise en œuvre sur les lucarnes*. 10. Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture sont interdites. 11. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.
UX	1. Le choix des matériaux et teintes de couverture privilégiera un albédo* élevé, permettant de limiter l'absorption de chaleur en période chaude. Toutefois, les toitures-terrasses et les toitures à pente visibles depuis les voies* de circulation bordant le terrain* de l'opération seront de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge, selon la teinte des bâtiments* avoisinants. 2. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction*. 3. Les couvertures de toitures et les éléments techniques installés en toiture devront limiter les effets de reflets.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture* ;

- Aux aménagements, transformations, extensions* ou surélévations limités des constructions existantes non-conformes au présent article, dans la mesure où il ne résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 US : Clôtures

Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer. Toutefois, toute réalisation de clôture doit être achevée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.*

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies* privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

***Dispositions générales**

1. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
2. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
3. Les couleurs des murs de clôture* doivent être de teintes locales et douces en cohérence avec les façades des constructions existantes*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
4. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
5. Les dispositifs tels que les canisses, les paillassons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.
6. Les clôtures* en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins 50% de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
7. Les clôtures* opaques implantées sur les limites séparatives jouxtant une zone agricole ou naturelle sont interdites.
8. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* d'un modèle traditionnel, **les clôtures doivent être favorables à la biodiversité***, c'est-à-dire comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.

***Dispositions particulières**

UE	Non réglementé
UT	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est fixée à 1.50 mètres . Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur

	supérieure à 1.50 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet. 2. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. 3. En cas de clôture* opaque, celle-ci est constituée : - Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, par un mur enduit et chapeauté d'une couvertine maçonnée ; - Sur les limites séparatives*, sous réserve d'un linéaire cumulé d'au maximum 15 mètres par limite séparative*, par un mur enduit et chapeauté d'une couvertine maçonnée ou par un dispositif de teinte bois.
UX	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet. 2. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. 3. Sauf impossibilité technique démontrée, tout dépôt, stockage à l'air libre ou installations* techniques non intégrées aux constructions* doit être implanté à l'écart des espaces publics ou faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense. Leur impact sur le voisinage devra être pris en compte par la mise en place éventuelle de tout dispositif complémentaire visant à en limiter les nuisances*.

*Exceptions

- Les clôtures* en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours. A cette fin, une hauteur inférieure à celle permise par le présent règlement pourra être imposée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.3 US : Qualité environnementale du projet

	UE	UT	UX
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Fort

Article 13 US : Espaces libres, perméables ou paysagers

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

13.1 Traitement des espaces libres

*Dispositions générales

1. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

2. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - De l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
 - De la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
 - Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.
3. Les espaces verts* dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface.
4. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
5. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.
6. Les plantations non identifiées au règlement et présentant une qualité remarquable doivent être mis en valeur et maintenus dans la mesure du possible. Toute opération d'aménagement doit être la moins impactante vis-à-vis de ces plantations de qualité.

***Dispositions particulières**

UE	Non réglementé
UT	1. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100 m² d'espaces verts*. 2. La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain*.
UX	1. La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain. 2. L'obligation de réalisation d'espaces verts* imposée par le règlement écrit ou graphique peut être minorée jusqu'à 1/3 de la superficie lorsqu'une surface équivalente est réalisée sous forme de toiture végétalisée*. 3. Les espaces situés entre la rue et les bâtiments* ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. 4. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100m² d'espaces verts*. 5. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts*.

13.2 Traitement des surfaces de stationnement

***Dispositions générales**

1. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure de 5 places ou plus, l'aire devra comporter une plantation d'un arbre à haute tige* par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords

des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.

2. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

3. Sauf impossibilité technique démontrée, les emprises de stationnement, de desserte et de manœuvre devront être réalisées en revêtements perméables*.

Article 14 US : Performance énergétique du projet

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

*Dispositions générales

1. Les nouvelles constructions* doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction* sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les installations* produisant de l'énergie renouvelable* peuvent être localisés dans la construction*, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*. Dans tous les cas, elles sont intégrées à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
3. Les toitures des constructions* nouvelles et les extensions des constructions existantes* doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques si celle-ci n'est pas imposée.

*Dispositions particulières

UE	Non réglementé
UT	Non réglementé
UX	1. Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction* est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction* dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques. 2. Les constructions* nouvelles doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : à minima 15 Wc solaires photovoltaïques par m² d'emprise au sol*. Dans le cas de l'extension de construction existante*, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques. Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la surface de plancher* créée est inférieure à 50 m². 3. A l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des constructions* nouvelles ou parties de constructions* soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent

	être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie* est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. A cette fin, les façades doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.
--	---

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes* et aux entrepôts lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Section 3 US : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 US : Stationnement

	UE	UT	UX
Niveau d'enjeu	Moyen	Moyen	Moyen

15.1 Stationnement automobile

***Dispositions générales**

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.
2. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement automobile sont les suivantes : 5.3 mètres X 2.6 mètres minimum.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès* suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès* à une autre place.
4. 50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à 12 mètres.
5. **Pour les constructions* neuves uniquement** : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).
6. L'accès* des aires de plus de 10 places depuis la voirie* principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie* ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.
7. Lors de la réalisation de parcs de stationnement collectifs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.
8. Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables*.
9. Dès la première place, **100%** des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction* de bâtiments* neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les parkings disposant de plus de 20 places devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 20 places de stationnement exigées.

***Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lors de toute opération de construction*, de création de surface de plancher* supérieure à 5 m² ou de changement de destination* des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins en stationnements qu'elle génère.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Sous destination « Logements »	<u>Pour les logements visés par la condition 4 de l'article 2 du présent règlement</u> 2 places par logement.
Sous-destination « Bureau »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places pour les 50 premiers m ² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher* entamée.
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails », « commerces de gros »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5M² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> - 4 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente, - 4 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus, - Pour les commerces et ensembles commerciaux de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol* des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments* affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Sous-destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places pour les 50 premiers m ² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher* entamée.
Sous-destination « Restauration »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 10 m ² de salle
Sous-destination « Hôtels »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher*, avec un minimum d'une place par chambre.

Sous-destination « Industrie »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher* puis 2 places par tranche de 100m² de surface de plancher* entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher* et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher*.
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 300m² de surface plancher

*Exceptions

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition :
 - Que la distance entre le terrain d'assiette du projet et la concession à long terme ne dépasse pas 400m calculé en ligne droite,
 - Que l'impossibilité technique de réaliser les stationnements sur le terrain d'assiette du projet soit dument justifiée, notamment que l'impossibilité technique concerne l'ensemble du terrain* sous-sol y compris.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

15.2 Stationnement vélo

*Dispositions générales

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain* de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 3,60 m² (soit 2,60 mètres x 1,40 mètre environ) par emplacement.
- Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.
- Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, 50% minimum des emplacements vélos* exigibles doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos, les emplacements restants devant être a minima couverts.
- Le local à vélos doit être réalisé :
 - Soit à l'intérieur du bâtiment principal*, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
 - Soit à l'extérieur du bâtiment principal*, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière* que l'opération et proche de l'entrée. Il doit être couvert, clos et sécurisé.
 - Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments*, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment*. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments* concernés.
- Quand un local vélo* est obligatoire, deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut de n'avoir pu implanter la totalité du

stationnement des vélos et vélos cargo de plain-pied, les stationnements restant devront être implantés au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s)* et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs).

6. Tout local à vélos doit être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10m² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).
7. Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation* collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

*** Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement vélo attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lorsque des emplacements vélos* sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre et l'organisation des places de stationnement deux-roues seront déterminés par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins qu'elle génère, en tenant compte à la fois les besoins en stationnement visiteurs extérieurs qu'en stationnement sécurisé pour les résidents, salariés, ...

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Sous-destination « Logements »	<u>Pour les logements visés par la condition 4 de l'article 2 du présent règlement</u> 2 emplacements par logement.
Sous-destination « Bureau »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails », « Commerces de gros »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Restauration »	<u>Pour les constructions* neuves et la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

Sous-destination « Hôtels »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Industrie »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

15.3 Mutualisation des aires de stationnement

*Dispositions générales

1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
2. Dans les opérations de construction ou d'aménagement concernant plusieurs unités foncières, le nombre total de places de stationnement automobile ou de vélo exigées peut être réduit dans la limite de **20%** de celles-ci, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'aire de stationnement comporte au minimum 20 places,
 - L'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble permet une mutualisation des places de stationnement, c'est-à-dire un usage non concomitant des places de stationnement automobile ou de vélos en réponse à des occupations multiples, alternatives ou temporellement décalées ;
 - Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui générant le plus de place de stationnement parmi les projets concernés.
 - L'organisation du foisonnement des places de stationnement mutualisées est assurée dans des conditions de nature à rendre effective la pérennité de cet usage.

Article 16 US : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

16.1 Desserte par les voies publiques ou privées

*Dispositions générales

1. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au documents graphiques. Les éventuels trottoirs doivent présenter une largeur minimale de **1,40m** (hors obstacle).
2. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

4. Les voies* nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. La chaussée* de retournement sera conçue de telle sorte à permettre un rayon de giration de minimum 5,30m. Si la configuration du site le permet, une liaison piétonne avec les voies* et chemins existants ou projetés sera créée afin d'assurer la continuité du maillage piéton.
5. En application de l'article L.228-2 du Code de l'environnement, à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies* urbaines doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies* vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées* à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. La largeur à considérer pour une bande cyclable est de 1,50 mètres hors marquage, de 2,00 mètres en piste unidirectionnelle, de 3,00 mètres en piste bidirectionnelle et de 4,00 mètres en voie* verte.

*Dispositions particulières

UE	Non réglementé
UT	Non réglementé
UX	<u>Dans la commune d'Obernai :</u> Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme* est fixée à 12 mètres. <u>Dans les autres communes :</u> Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme* est fixée à 10 mètres.

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux voies* publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) qui peuvent avoir des largeurs de plateforme* moindres.

16.2 Accès aux voies ouvertes au public

*Dispositions générales

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude* de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.
2. Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie* publique ou privée en bon état de viabilité.
3. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de liberté de passage des véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie*.
4. La mutualisation des accès* pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès* et de préserver les conditions de sécurité.
5. Aucune opération ne peut prendre accès* sur les pistes cyclables ou les sentiers* piétons ou touristiques.

***Dispositions particulières**

UE	Aucun nouvel accès* sur la voie* de contournement existante (RD 422) limitrophe au secteur du Nouvel Hôpital de Obernai n'est autorisé.
UT	Les accès* automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul* minimum de 5m par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux. En cas d'impossibilité technique, les accès* automobiles peuvent être réalisés à l'alignement* des voies* publiques et à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.
UX	En cas de risque pour la sécurité des usagers des voies* compte tenu de la configuration des lieux ou de la nature et de l'importance du trafic, un recul* minimal jusqu'à 12 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, pourra être exigé pour les accès*. <u>Dans la commune d'Obernai :</u> 1. Aucun nouvel accès* sur la RD 500 et sur le tronçon de la RD422 limitrophe du Parc d'Activités Sud n'est autorisé. 2. Dans les secteurs UXb situé le long de la RD 426, aucun nouvel accès* sur les routes nationales et/ou départementales n'est autorisé. 3. <u>Le long de la rue de l'Innovation</u>, pour les accès* aux cours de service : - Les portails devront avoir un recul* d'au moins 12m par rapport à la limite extérieure de l'emprise publique*, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée* carrossable sans empiéter sur le domaine public. - La largeur maximale de l'accès* à la cour de service ne pourra être supérieure à 12m au droit de la voirie*. 4. <u>Le long de la rue de l'Innovation</u>, pour les accès* aux parkings des véhicules légers : - Les portails devront avoir un recul* d'au moins 4m par rapport à la limite extérieure de l'emprise publique*, afin de permettre aux véhicules légers, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée* carrossable sans empiéter sur le domaine public. - La largeur maximale de l'accès* à la cour de service ne pourra être supérieure à 6m au droit de la voirie*. <u>Dans la commune de Niedernai :</u> Le nombre d'accès* est limité à un par opération d'ensemble le long de la RD 1422. <u>Dans la commune d'Innenheim</u> Toute construction principale* située en seconde ligne doit avoir un accès* d'une largeur minimum de 4 mètres.

Article 17 US : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme aux règlements d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, à minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le dé raccordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.
4. Règles par niveaux de pluie :
 - a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

- b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- Rejet dans le milieu naturel,
- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,
- Rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

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

2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 US : Gestion des ordures ménagères

18.1. Dimensionnement des voiries

1. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
2. La collecte des ordures ménagères doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès* en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.

18.2. Organisation de la dépose et de la collecte

1. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnées et aménagées pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène.
2. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets.
3. **Pour les commerces**, en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.
4. **Les éventuels logements** y compris ceux de fonction et de gardiennage liés à des établissements doivent disposer d'une collecte individuelle et de leurs propres équipements de dépose et de collecte, selon les modalités décrites dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile ».

CHAPITRE 4 – LES ZONES A URBANISER SUR LE COURT TERME (1AU)

Les zones **1AU** correspondent aux zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation dans le respect des conditions édictées ci-après et de celles inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Descriptif des zones à urbaniser

Zones	Descriptif et objectifs de la zone
<u>Sous-secteur 1AUb</u> Les extensions urbaines mixtes sous forme dominante collective	La zone 1AUb est destinée à des formes urbaines denses à dominante collective. Elle n'est présente qu'à Obernai au niveau du secteur d'OAP « La Haul » rue de Pully/voie* verte de la Colline. La programmation de ce secteur portée sur des formes collectives se justifie par la proximité de la gare situé à moins de 500 mètres mais a également vocation à faire écho au contexte urbain et aux formes urbaines environnantes existantes sur la zone UBa adjacente. La règle de cette zone doit contribuer à un développement dense et de qualité dans la continuité du contexte urbain existant mais également en lien avec la topographie du site et avec le grand paysage. Elle doit préserver le cadre de vie, la qualité urbaine et assurer une transition avec les secteurs d'habitat proches.
<u>Sous-secteur 1AUc</u> Les extensions urbaines mixtes de moyenne densité	La zone 1AUc est destinée à des formes urbaines de moyenne densité, intégrant différents types de morphologies : habitat individuel, habitat groupé et petits collectifs, dans le respect des densités fixées par le Schéma de Cohérence Territorial. Elle est présente sur l'ensemble des communes, à la fois au niveau des villages mais également sur des secteurs d'Obernai, notamment en continuité de zones UC existantes. L'objectif de la règle est de garantir la qualité de vie et la qualité architecturale, urbaine et paysagère au sein de ces zones, notamment au travers de la cohérence des constructions* entre elles, de la qualité des espaces publics, la présence d'espaces verts* et de respiration tant sur l'espace public que sur l'espace privé. Par ailleurs, cette zone doit prendre en compte les enjeux de fonctionnalité propres à ces typologies d'extensions (desserte, circulations, stationnement, prise en compte des modes doux...) ainsi qu'une bonne articulation de ces extensions avec le tissu urbain existant.
<u>Sous-secteur 1AUe</u> Zones dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	La zone 1AUe est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle recouvre des réalités très variées : équipement ponctuel ou pôle regroupant plusieurs services, locaux techniques publics, établissements culturels, d'enseignement, médico-sociaux, équipements sportifs... L'objectif de la zone est de conforter le niveau d'équipements au service des habitants en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Elle doit être facilement accessible pour remplir son rôle de services à la population. Ces zones, essentiellement sous maîtrise publique, peuvent accueillir une diversité de projets, qui doivent faire l'objet, par leur nature et leurs spécificités, d'une approche circonstanciée. A ce titre, le règlement écrit garantit une souplesse suffisante en réponse à ces enjeux.
<u>Sous-secteur 1AUx</u> Zones dédiées à l'accueil d'activités économiques	La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités économiques dont la nature et les besoins sont difficilement compatibles avec la vocation résidentielle des zones mixtes et centralités urbaines.

	Dans la zone IAUxa, elle permet prioritairement l'accueil d'activités de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » telles que l'industrie, l'artisanat affilié à l'industrie et les entrepôts. S'ajoutent à ces destinations, exclusivement à Obernai : - Dans la zone IAUxb : les bureaux, - Dans la zone IAUxc : les bureaux, le commerce de gros et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas autorisée dans l'ensemble des secteurs IAUx, celle-ci devant s'implanter en priorité dans les centralités urbaines. L'objectif de la zone est de répondre aux besoins du tissu économique local en adaptant les aménagements à la nature de ces activités et en affirmant leur vocation économique pour limiter les conflits d'usage. Dans la continuité de l'ambition portée par le Schéma de Développement économique durable de la CCPO, le règlement doit permettre de mettre en œuvre l'exemplarité énergétique et environnementale de ces futures zones d'activités. Il doit également assurer la qualité architecturale et paysagère de ces zones.
--	--

Section 1 IAU : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (se référer à la numérotation précisée à l'article 2 IAU).

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous conditions (**V***) est autorisé.

Destination	Sous-Destination	1AUb	1AUc	1AUe	1AUxa	1AUxb	1AUxc
Habitation	Logement	V	V	V*	V*	V*	V*
	Hébergement	V	V	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X	X	X	V
	Hôtels	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X

Destination	Sous-Destination	1AUb	1AUc	1AUe	1AUxa	1AUxb	1AUxc
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	V	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V	X	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V	X	X	X
	Industrie	X	X	X	V	V	V
	Entrepôts	X	X	X	V	V	V
	Bureau	X	X	X	X	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Centre de congrès et d'exposition	X	X	V	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	V*	V*	V*
				4	4	4	4
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3	3	3

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. A condition d'être compatible avec la vocation du secteur et de ne pas être source de nuisances*.
2. A condition d'être lié strictement à l'activité du site et sous réserve de satisfaire les conditions cumulatives suivantes :

- Le logement est admis uniquement pour la destination équipements d'intérêt collectif et les sous-destinations industrie et entrepôts.
 - Le logement doit être destiné aux personnes dont la présence constante sur place est jugée indispensable pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - A raison de 1 logement de service par établissement maximum ;
 - Le logement doit être intégré à l'établissement sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer ;
 - Le logement est limité à 90m² de surface de plancher* ;
 - Les annexes* ne sont pas autorisées pour cette catégorie de logement.
3. A condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
 4. A condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.

Article 3 IAU : Mixité sociale et fonctionnelle

	IAUb	IAUc	IAUe	IAUx
Niveau d'enjeu	Fort	Fort	Faible	Faible

3.1 Mixité sociale

Les objectifs de mixité sociale sont indiqués au sein de chaque OAP sectorielle.

Le nombre et la surface de plancher* de logements aidés sont répartis librement selon les dispositions figurant à l'OAP de la zone considérée. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* organisée en tranches, le nombre et la surface de plancher* de logements aidés créés par une tranche ne pourront être inférieurs aux pourcentages fixés sauf si l'objectif de mixité sociale est atteint par les tranches antérieures.

1.2 Mixité fonctionnelle

*Dispositions particulières

Secteur de mixité sociale (SMS) porté au règlement graphique

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, doivent répondre aux critères définis dans le tableau figurant au chapitre 1 relatif aux prescriptions graphiques.

Section 2 IAU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1 IAU : Implantation et volumétrie

	IAUb	IAUc	IAUe	IAUx
Niveau d'enjeu	Fort	Fort	Moyen	Moyen

Article 4 IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

*Dispositions générales

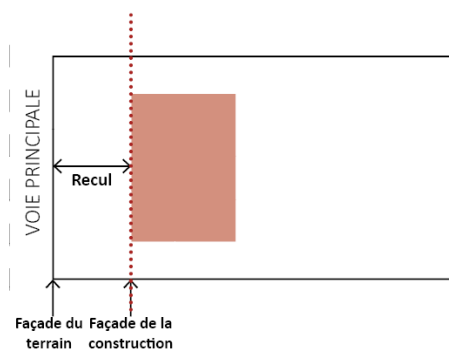
Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Pour les fossés et les canaux non identifiés au document graphique, un recul* des constructions* de 6 m par rapport au bord de la berge est exigé.



*Dispositions particulières

1AUB	1. Les constructions* et installations* doivent être implantées à l'alignement architectural* défini par les plans existants de façade des constructions principales* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 2. En l'absence d'alignement architectural* et sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique ou aux OAP, les constructions* et installations* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 3 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*. 3. Dans l'objectif d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions* dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure* est imposée aux constructions* relevant de la sous-destination logement, dont la hauteur* est égale ou supérieure R+1+comble et présentant un linéaire de façade supérieur ou égal à 30 mètres : - Sur une hauteur* et une profondeur égale à celle de la construction* ; - Sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
1AUC	1. Les constructions* et installations* devront être implantées à l'alignement architectural* défini par les plans existants de façade des constructions principales* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 2. En l'absence d'alignement architectural*, les constructions* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 4 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*.

	3. Cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Toutefois, les constructions* sur l'alignement* sont autorisées le long des sentiers* exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes : - Que la hauteur* totale des constructions* sur l'alignement* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement* et que leur longueur sur l'alignement* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du domaine public, au droit du terrain d'assiette de la construction* sur l'alignement*. - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). 4. Dans l'objectif d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions* dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure* telle que définie au lexique est imposée aux constructions* relevant de la sous-destination logement, dont la hauteur* est égale ou supérieure R+1+comble et présentant un linéaire de façade supérieur ou égal à 30 mètres : - Sur une hauteur* et une profondeur égale à celle de la construction* ; - Sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
1AUe	Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - A l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer ; - Avec un recul* minimal de 1 mètre de l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer.
1AUxa 1AUxb 1AUxc	A Obernai : 1. Les constructions* et installations* doivent être implantées avec un recul* minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer. 2. Toutefois, cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Dans toutes les autres communes : 1. Les constructions* et installations* doivent être implantées avec un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer. 2. Toutefois, cette distance est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).

*Exceptions

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

- Lorsque la construction principale* est située à l'alignement*, aux volumes d'importance limitée de cette construction* ;
- Aux saillies* de faible emprise, à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie* et de ne pas induire de gêne pour la circulation publique ;
- Aux constructions* en second rang*, à l'arrière d'un bâtiment* existant.
- **En zones 1AUx**, aux locaux dédiés au stationnement des cycles qui doivent respecter un recul* au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.
- **En zones 1AUx**, aux ombrières photovoltaïques qui doivent respecter un recul* au moins égal à un rapport de h/2 sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. La hauteur maximale de ces installations* ne pourra dépasser 6 mètres.
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ces cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit

également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante.

- Aux constructions* et installations* à édifier en premier rang dont l'implantation prévoit la rétrocession d'emprises en vue d'améliorer le confort d'usage des voies* publiques situées en limite du projet (circulation des piétons ou des cyclistes)
- Aux constructions* et installations* implantées dans des secteurs où l'application des règles de recul* aurait pour conséquence d'entraîner la réalisation de déblais/remblais tels que ceux-ci altéreraient fortement la pente du terrain naturel* et la stabilité des avoisinants.
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

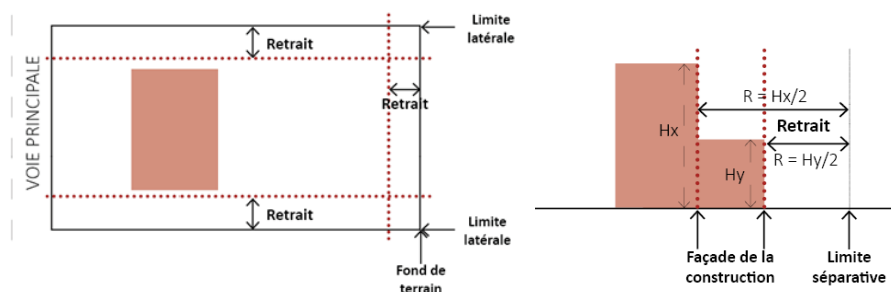
Article 5 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.



*Dispositions particulières

1AUb et 1AUc	1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres 2. Toutefois, les constructions* peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants : - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ; - En cas d'adossement à un bâtiment* existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur* sur limite séparative* du bâtiment* existant ; - Lorsque la hauteur* totale des bâtiments* n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et si la longueur de la construction* sur limite n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur* est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain* sur la limite séparative* au droit du terrain d'assiette de la construction* projetée.
--------------	---

1AUe	Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - En limite séparative* ; - En recul* de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
1AUxa 1AUxb 1AUxc	En limite de zone à vocation principalement résidentielle ou de zones A et N : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres <u>Dans tous les autres cas :</u> Les constructions* et installations* doivent être implantées en recul* de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres

*Exceptions

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

- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

*Dispositions générales :

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Article 7 IAU : Emprise au sol

***Dispositions générales :**

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Mode de calcul : L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).

***Dispositions particulières**

1AUb	L'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 50%
1AUc	L'emprise au sol* maximale totale des constructions* est fixée à 40%
1AUe	Non réglementé
1AUxa, 1AUxb et 1AUxc	Non réglementé

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

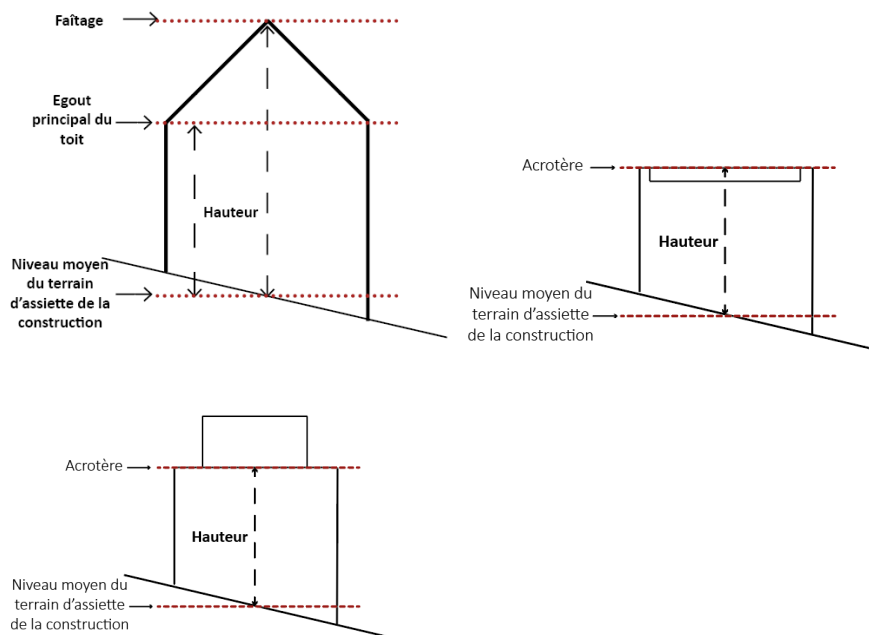
Article 8 IAU : Hauteur des constructions

***Dispositions générales :**

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Mode de calcul : La hauteur* hors tout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.



*Dispositions particulières

1Aub	1. La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 14 mètres . 2. La hauteur* des annexes* ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage* et 4 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates. 3. Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, sur les terrains* plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction*.
1Auc	1. Les constructions* et installations* peuvent avoir 3 niveaux maximum sans pouvoir dépasser une hauteur* maximale hors tout de 11 mètres . 2. La hauteur* des annexes* ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage* et 4 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates. 3. Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, sur les terrains* plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction*.
1Aue	Non réglementé
1AUxa	La hauteur* maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 12 mètres .
1AUxb	La hauteur* maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 13 mètres .
1AUxc	La hauteur* maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 10 mètres .

*Exceptions

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 IAU : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	IAUb	IAUc	IAUe	IAUx
Niveau d'enjeu	Fort	Fort	Moyen	Moyen

Article 9 IAU : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

*Dispositions générales

1. Les constructions* doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site. Leur implantation et volumétrie doivent œuvrer à la conservation des perspectives paysagères et à la composition de l'espace public.
2. L'implantation des constructions* doit préserver une large place à la biodiversité et au cycle de l'eau.
3. En limite avec les zones naturelles et agricoles, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions* pour assurer une transition adaptée.
4. Les constructions* et installations* doivent s'adapter et mettre en valeur les éléments végétaux non identifiés au règlement présentant une qualité remarquable, de manière à ce que leur implantation soit la moins impactante possible vis-à-vis de ces plantations de qualité.
5. Les constructions* doivent s'adapter au relief du terrain* sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux installations* et aux stationnements en sous-sol.
6. Les constructions* doivent présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
7. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente, sans toutefois exclure les possibilités de réinterprétation contemporaine des dispositions architecturales anciennes.
8. 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 d'intérêt.
9. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
10. Les bâtiments* annexes* devront être traités en harmonie avec les constructions principales*.
11. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
12. Les travaux, installations* ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).

13. Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

***Dispositions particulières**

1AUb et 1AUc	1. Les constructions* présentent une simplicité de volumes tout en favorisant des rythmes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 2. Dans les opérations d'habitat collectif, les locaux de collecte des déchets sont intégrés qualitativement dans les constructions*. Les points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte s'inscrivent de manière qualitative par un aménagement facilitant leur insertion dans l'environnement urbain et paysager de l'opération. Dans tous les cas, leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.
IAUe	Non réglementé
1AUxa, 1AUxb et 1AUxc	Non réglementé

Article 10 IAU : Façades, murs et ouvertures en façade

***Dispositions générales**

1. Les nouvelles constructions* s'inscrivant dans un front bâti doivent respecter l'ordonnement des façades environnantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine cohérente. La composition des façades doit prendre en compte :
 - le rythme des façades des constructions* voisines,
 - la densité des ouvertures des constructions* voisines,
 - le caractère dominant vertical ou horizontal des ouvertures dès lors que les constructions* s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'ordonnement des façades voisines ;
 - dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.
2. Les nouvelles ouvertures doivent s'insérer dans le respect du rythme, de l'équilibre de la façade existante au travers d'un alignement horizontal ou vertical avec les ouvertures existantes. Elles doivent être limitées en termes de multiplicité de tailles et de proportions différentes de manière à maintenir une cohérence d'ensemble.
3. L'insertion d'éléments techniques en façade (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, coffrets de branchement etc.) sont admis dès lors qu'ils respectent les caractéristiques architecturales de la construction*. La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice peut être interdite.
4. Les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits.
5. Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade des bâtiments* ou, en cas d'impossibilité technique démontrée, être placés dans les parties les moins visibles de la façade et être masqués par un dispositif d'occultation de même teinte que la façade ou d'aspect bois.

6. A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.

Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins. Le projet doit souligner la composition architecturale des façades, marquer ses éléments caractéristiques et composer une hiérarchie entre les différents éléments des façades : les volumes principaux et secondaires de la construction*, les parties en saillies* (balcons*, orielles*, etc.) ou en retrait*, les socles* et les soubassements, les éléments de structure, les encadrements des baies*, les bandeaux et les corniches, les éléments de serrurerie et les menuiseries.

7. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en façade devront être intégrés à l'architecture du bâtiment* et ne devront pas occulter sa modénature. A moins d'en démontrer l'impossibilité technique, ils devront être situés en position basse de la façade. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.

*Dispositions particulières

1AUB et 1AUc	1. Pour les constructions neuves de la sous-destination logement, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon*, terrasse, loggia, ...). La surface minimale de cet espace est de 5m² contenant un carré d'1,60 m de côté. Toutefois, pour les logements situés sous combles des constructions* dont la toiture est à pentes, pour lesquels il est impossible de réaliser cet espace privatif extérieur accessible depuis le logement, un espace extérieur commun et aménagé est admis en substitution de cette disposition. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon*, terrasse, loggia...). Il devra représenter une surface au moins égale à 5m² multipliée par le nombre de logements concernés. 2. La disposition des balcons*, des terrasses et des loggias doit éviter les effets de ceinture sur l'ensemble des niveaux et façades. Les niveaux en attiques* sont exemptés de cette règle. 3. Les serrureries relatives aux toits-terrasses, balcons*, terrasses, coursives et escaliers présentent des barreaudages simples à dominante verticale. L'ajout de remplissage d'occultation est interdit. 4. L'aspect du rez-de-chaussée met en valeur l'entrée et limite l'impact des accès de service. 5. Les façades et les pignons* aveugles situés à l'alignement* ou en recul* des emprises publiques et voies* sont interdits, notamment aux abords des angles de rue. 6. Le socle relatif aux constructions* implantées à l'alignement* est constitué de matériaux de qualité et doit présenter une unité et une qualité d'aspect. 7. Dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions* et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent. 8. L'ajout de pergolas, de stores, de claustras, d'auvents, de vérandas, etc., devra s'inscrire en harmonie avec les façades du bâtiment*, en respectant notamment l'alignement des ouvertures et des niveaux, la lisibilité des volumes de la construction* et les teintes de façades. Quand le projet concerne un bâtiment* collectif, celui-ci est établi en fonction de principes d'insertion communs et reproductibles à l'ensemble de la construction*. 9. Les saillies* de faible emprise sur le domaine public doivent s'intégrer à leur environnement bâti, participer à la qualité architecturale de la construction* et se situer au-dessus d'une hauteur de 3.5 mètres comptés en tout point à partir du niveau de l'emprise publique* surplombée, à l'exception : - des éléments décoratifs et autres saillies* à caractère ornemental d'une profondeur au plus égale à 15 centimètres ; - des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire par l'extérieur (brises soleil, coffre des stores, etc.) intégré à la façade des constructions existantes*, d'une profondeur au plus égale à 30 centimètres. 10. Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol sont aménagées avec soin, de telle sorte à être peu visibles et bien intégrées à leur contexte architectural et paysager. Elles sont préférentiellement
--------------------	--

	situées au sein de la construction principale*, au sein d'une annexe* ou couverte par une pergola végétalisée.
1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	1. Les façades latérales ou arrières des constructions*, les murs et pignons* aveugles, tout comme les bâtiments* secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales. 2. Les tons vifs, agressifs sont proscrits au même titre que les revêtements brillants et les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes neutres et peu intenses. Toutefois, les éléments ponctuels, de surface réduite, tels que menuiseries extérieures, bandeaux, portes, pourront être plus contrastés et plus colorés en respectant l'harmonie d'ensemble.

***Dispositions particulières relatives aux façades et devantures commerciales**

1. Les façades et devantures commerciales doivent suivre l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade, en respectant les piédroits et encadrements existants.
2. Elles doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Elles doivent donc intégrer les éléments suivants :
 - Elles ne doivent pas masquer ou recouvrir les décors, les modénatures ou élément structurel ornemental d'origine ou de qualité du bâtiment* ;
 - Les matériaux et les couleurs doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment* ;
 - Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction* ;
 - Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions* contiguës*, les limites de ces constructions* doivent être nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.) ;
 - Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt patrimonial, le maintien ou la rénovation de la devanture peut être exigé ;
 - Les devantures d'aspect en plastique, PVC, ou tout autres matériaux assimilés sont interdites ;
 - Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 15 % de la surface totale de chacune des parties vitrées sont interdits ;
 - Les coffres et les grilles de fermeture visibles de l'extérieur sont interdits.

Article 11 IAU : Toitures

***Dispositions générales**

1. Dans tous les cas, les constructions* privilégient la simplicité dans la conception des toitures et limitent la multiplicité des formes de toitures.
2. Les toitures des constructions* doivent prendre en compte la morphologie dominante* des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
3. En cas de pente, la pente relative aux toitures des constructions principales*, hormis à destination agricole et industrielle, doit être comprise entre **42° et 52°** au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée.
4. Les toitures métalliques seront de teinte naturelle, brun ou ocre beige à ocre rouge.

5. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment*. A moins d'en démontrer l'impossibilité technique, ils devront être situés en position basse de la toiture en respectant la pente de celle-ci. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.

***Dispositions particulières**

1AUB et 1AUc	1. Les tuiles : - A Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai, Obernai : elles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles grises et ardoisées sont interdites ; - A Innenheim : elles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé, brun, gris ou ardoisé. 2. Les ouvertures en toiture de type lucarnes* doivent être cohérentes avec la morphologie des constructions* avoisinantes, et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. 3. A Bernardswiller, Krautergersheim, Meistratzheim et Niedernai : Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. Toutefois, les toitures monopente ou terrasse sont admises sur les parties secondaires des constructions* ainsi que sur les installations* et annexes*. 4. Les croupes* ainsi que les coyaux* sont admis. 5. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes : - Elles sont engravillonnées ; - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ; - Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ; - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*. Dans tous les cas, l'acrotère* fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction* Le choix des matériaux et teintes de couverture privilégiera un albédo* élevé, permettant de limiter l'absorption de chaleur en période chaude. 6. Les toitures-terrasses des parties de constructions* qui développent une emprise au sol* plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif. 7. Les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes : - Par pan de toiture, leur nombre maximum est fixé à 2 châssis de toit* visibles simultanément depuis le domaine public, - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles, - Ils doivent être placés en retrait* de 1 mètre au moins par rapport à l'égout du toit*, - Ils sont de dimensions maximales 114 cm x 118 cm, sauf équipement de désenfumage, 8. Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture sont interdites. 9. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.
--------------------	--

1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	1. Le choix des matériaux et teintes de couverture privilégiera un albédo* élevé, permettant de limiter l'absorption de chaleur en période chaude. Toutefois, les toitures-terrasses et les toitures à pente visibles depuis les voies* de circulation bordant le terrain* de l'opération seront de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge, selon la teinte des bâtiments* avoisinants. 2. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction*. 3. Les couvertures de toitures et les éléments techniques installés en toiture devront limiter les effets de reflets.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture* ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 IAU : Clôtures

Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer. Toutefois, toute clôture* doit être réalisée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

***Dispositions générales**

1. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
2. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
3. Pour les constructions* implantées en retrait* de l'alignement*, la qualité esthétique du retrait* et de la clôture* doit permettre leur intégration dans la rue.
4. Les couleurs des murs de clôture* doivent être de teintes locales et douces en cohérence avec les clôtures* et les façades des constructions existantes*.
5. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
6. En cas de clôture* opaque, celle-ci est constituée :
 - Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, par un mur enduit et chapeauté d'une couvertine maçonnée ;

- Sur les limites séparatives, sous réserve d'un linéaire cumulé d'au maximum **15 mètres** par limite séparative*, par un mur enduit et chapeauté d'une couverture maçonnée ou par un dispositif de teinte bois.
- 7. Les clôtures* en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins **50%** de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
- 8. L'installation de clôtures* en angle de rue ne doit pas aggraver la visibilité des carrefours.
- 9. Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.
- 10. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* d'un modèle traditionnel, **les clôtures doivent être favorables à la biodiversité***, c'est-à-dire comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune

*Dispositions particulières

1AUB et 1AUC	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale des clôtures* est fixée à 1,50 mètres. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet. 2. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres. 3. Les murs, murets, piliers en pierre ou briques de qualité doivent être conservés ; ils doivent être restaurés si nécessaire. Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible.
1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	1. Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante sur rue d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet. 2. Sur les limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. 3. Sauf impossibilité technique démontrée, tout dépôt, stockage à l'air libre ou installations* techniques non intégrées aux constructions* doit être implanté à l'écart des espaces publics ou faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense. Leur impact sur le voisinage devra être pris en compte par la mise en place éventuelle de tout dispositif complémentaire visant à en limiter les nuisances*.

*Exceptions

- La hauteur maximale des clôtures* sur domaine public le long des voies* **RD207, RD215, RD426, RD1422, et le long de la Route du Général De Gaulle à Innenheim** peut être portée à **2 mètres** pour des raisons de nuisances*.
- Les clôtures* en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours. A cette fin, une hauteur inférieure à celle permise par le présent règlement pourra être imposée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.3 IAU : Qualité environnementale du projet

	1AUb	1AUc	1AUe	1AUx
Niveau d'enjeu	fort	fort	moyen	fort

Article 13 IAU : Espaces libres, perméables ou paysagers

*Dispositions générales :

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

13.1 Traitement des espaces libres

*Dispositions générales

1. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.
2. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
 - de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
 - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.
3. Les espaces verts* dont la dimension du plus petit côté est inférieure à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul du ratio de surface.
4. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
5. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

6. Les plantations non identifiées au règlement et présentant une qualité remarquable doivent être mis en valeur et maintenus et le cas échéant remplacées par des plantations d'essence et de taille équivalentes.

***Dispositions particulières**

1AUb et 1AUc	1. La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à 35% de la superficie de l'opération d'aménagement d'ensemble*. Cette superficie est librement ventilée à l'intérieur de l'opération à l'appui du plan de composition. 2. Si une bande de recul* par rapport à l'alignement* de la rue est imposée, elle doit obligatoirement être traitée en espace vert* (hors accès* et stationnement). 3. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100 m² d'espaces verts*.
1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à : - En zone 1AUxa : 25% de la superficie du terrain, - En zones 1AUxb et 1AUxc : 30% de la superficie du terrain. 2. Les espaces situés entre la rue et les bâtiments* ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. 3. Des plantations doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige* pour 100m² d'espaces verts*. 4. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts*. 5. Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie* publique par une clôture* opaque.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des surfaces de stationnement

***Dispositions générales**

1. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure de 5 places ou plus, l'aire devra comporter une plantation d'un arbre à haute tige* par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
2. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

3. Sauf impossibilité technique démontrée, les emprises de stationnement, de desserte et de manœuvre devront être réalisées en revêtements perméables*.

Article 14 IAU : Performance énergétique du projet

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial

remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

***Dispositions générales**

1. Les nouvelles constructions* doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition bioclimatique de la construction* sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction* est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction* dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques.
3. Les installations* produisant de l'énergie renouvelable* peuvent être localisées dans la construction*, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*. Dans tous les cas, elles sont intégrées à la conception générale du projet, de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.
4. Les toitures des constructions* nouvelles et des extensions des constructions existantes* doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques si celle-ci n'est pas imposée.

***Dispositions particulières**

1AUb et 1AUc	1. Dans l'objectif de favoriser l'ensoleillement des logements, aucun logement ne pourra disposer d'ouvertures exclusivement situées en façade nord de la construction*, à l'exception d'un logement par niveau, sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux. 2. Les logements de 3 pièces et plus doivent bénéficier d'une double orientation favorisant la ventilation naturelle des bâtiments*, sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	1. Les constructions* nouvelles doivent être équipées d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : a minima 15 Wc solaires photovoltaïques par m² d'emprise au sol*. Cette règle ne s'applique pas lorsque la surface de plancher* créée est inférieure à 50 m². 2. A l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des constructions* nouvelles ou parties de constructions* soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie* est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. A cette fin, les façades doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes* et aux entrepôts lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Section 3 IAU : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 IAU : Stationnement

	1AUb	1AUc	1AUe	1AUx
Niveau d'enjeu	fort	fort	moyen	moyen

15.1 Stationnement automobile

*Dispositions générales

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.
2. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement automobile sont les suivantes : **5.3 mètres X 2.6 mètres** minimum.
3. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès* suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès* à une autre place.
4. **50%** minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de **100 %** pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à 12 mètres.
5. Les ouvertures de garages clos auront au moins **2,6 mètres** de large (ouverture donnant accès au garage).
6. L'accès* des aires de plus de 10 places depuis la voirie* principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à **5,5 mètres**. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie* ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.
7. Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables*.
8. Lors de la réalisation de parcs de stationnement collectifs :
 - les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.
 - Dès la première place, **100%** des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments* neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les parkings disposant de plus de 20 places devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 20 places de stationnement exigées.

*Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher* supérieure à 5 m² ou de changement de destination* des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins en stationnements qu'elle génère.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Sous destination « Logements »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement Pour les maisons individuelles : 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : 2 places par logement Pour les opérations d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : En complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc.)
Sous-destination « Bureau »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée.
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails », « commerces de gros »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> - 4 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - 4 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher* pour les bâtiments* et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - pour les commerces et ensembles commerciaux de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol* des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments* affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher* entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher* entamée.
Sous-destination « Restauration »,	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 10 m² de salle
Sous-destination « hôtels »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 50M² de surface de plancher*, avec un minimum d'une place par chambre.

Sous-destination « Industrie »,	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 3 places par tranche entamée de 100m ² de surface plancher jusqu'à 300m ² de surface de plancher* puis 2 places par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher* entre 300m ² et 1000m ² de surface de plancher* et 1 place par tranche de 100m ² entamée au-delà de 1000 m ² de surface de plancher*.
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 place par tranche entamée de 300m ² de surface plancher

*Exceptions

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, à condition :
 - Que la distance entre le terrain d'assiette du projet et la concession à long terme ne dépasse pas 400m calculé en ligne droite,
 - Que l'impossibilité technique de réaliser les stationnements sur le terrain d'assiette du projet soit dûment justifiée, notamment que l'impossibilité technique concerne l'ensemble du terrain* sous-sol y compris.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

15.2 Stationnement vélo

*Dispositions générales

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de **1,5 m²** (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain* de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de **3,60 m²** (soit 2,60 mètres x 1,40 mètre environ) par emplacement.
- Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.
- Pour la destination « Habitation », lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos
- Pour les destinations autres que « Habitation », lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, **50%** minimum des emplacements vélos* exigibles doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos, les emplacements restants devant être minima couverts.
- Le local à vélos doit être réalisé :
 - soit à l'intérieur du bâtiment principal*, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
 - soit à l'extérieur du bâtiment principal*, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière* que l'opération et proche de l'entrée. Il doit être couvert, clos et sécurisé.

- dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments*, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment*. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments* concernés.
6. Quand un local vélo* est obligatoire, deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut de n'avoir pu implanter la totalité du stationnement des vélos et vélos cargo de plain-pied, les stationnements restant devront être implantés au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s)* et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments* dont la moitié au moins de la surface de plancher* du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments*, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment*.
 7. Tout local à vélos doit être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à **10m²** et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).
 8. Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation* collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

*** Dispositions particulières : Nombre de places de stationnement vélo attendues par destination**

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction* neuve. Un nouveau bâtiment* accolé à un bâtiment* préexistant est également considéré comme une construction* neuve.*

Lorsque des emplacements vélos* sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Pour les équipements publics et les constructions* autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre et l'organisation des places de stationnement deux-roues seront déterminés par la destination du bâtiment* et devra correspondre aux besoins qu'elle génère, en tenant compte à la fois les besoins en stationnement visiteurs extérieurs qu'en stationnement sécurisé pour les résidents, salariés, ...

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Sous-destination « Logements »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> 1 emplacement par logement
Sous-destination « Bureau »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destinations « Artisanat et commerces de détails »,	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile

« commerces de gros »	<u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<u>Pour les constructions* neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Restauration »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Hôtels »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création d'hôtels :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Industrie »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* entraînant la création d'ateliers de production :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Sous-destination « Entrepôt »	<u>Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi :</u> Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

15.3 Mutualisation des aires de stationnement

*Dispositions générales

1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
2. Dans les opérations de construction ou d'aménagement concernant plusieurs unités foncières, le nombre total de places de stationnement automobile ou de vélo exigées peut être réduit dans la limite de **10%** de celles-ci en **zones 1AUb et 1AUc** ; et **20%** de celles-ci en **zones 1AUx**, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'aire de stationnement comporte au minimum 20 places,
 - L'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble permet une mutualisation des places de stationnement, c'est-à-dire un usage non concomitant des places de stationnement automobile ou de vélos en réponse à des occupations multiples, alternatives ou temporellement décalées ;
 - L'organisation du foisonnement des places de stationnement mutualisées est assurée dans des conditions de nature à rendre effective la pérennité de cet usage.
 - **En zones 1AUx** : Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui générant le plus de place de stationnement parmi les projets concernés.
 - **En zones 1AUb et 1AUc** :
 - o l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble doit comprendre au moins deux destinations parmi les suivantes : commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
 - o le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination ou sous-destination générant le plus de place de stationnement parmi les destinations ou sous-destinations projetées.

Article 16 IAU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent respecter :

- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi,
- les conditions prévues au titre des dispositions générales et au chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

16.1 Desserte par les voies publiques ou privées

*Dispositions générales

1. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au documents graphiques. Les trottoirs doivent présenter une largeur minimale de **1,40m** (hors obstacle).
2. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.
4. Les voies* nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. La chaussée* de retournement sera conçue de telle sorte à permettre un rayon de giration de minimum **5,30 mètres**. Si la configuration du site le permet, une liaison piétonne avec les voies* et chemins existants ou projetés sera créé afin d'assurer la continuité du maillage piéton.
5. En application de l'article L.228-2 du Code de l'environnement, à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies* urbaines doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies* vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées* à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. La largeur à considérer pour une bande cyclable est de 1,50 mètres hors marquage, de 2,00 mètres en piste unidirectionnelle, de 3,00 mètres en piste bidirectionnelle et de 4,00 mètres en voie* verte.

*Dispositions particulières

1AUb et 1AUc	Pour les voies* publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de chaussée*, hors stationnement et circulation piétonne, doit être de 5.5 mètres pour les voies* à double-sens et 4 mètres pour les voies* à sens unique.
1AUe	Non réglementé
1AUxa	Pour les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme est fixée à 10 mètres .
1AUxb et 1AUxc	Pour les voies publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de plateforme est fixée à 14 mètres .

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux voies* publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) qui peuvent avoir des largeurs de plateforme* moindres.

16.2 Accès aux voies ouvertes au public

*Dispositions générales

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude* de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.
2. Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie* publique ou privée en bon état de viabilité.
3. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de liberté de passage des véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie*.
4. La mutualisation des accès* pourra être exigée afin d'éviter la multiplication des accès* et de préserver les conditions de sécurité.
5. Aucune opération ne peut prendre accès* sur les voies* cyclables ou les sentiers* piétons ou touristiques.
6. Le long de la D 422 et de la D 426, les accès* doivent être établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre. Ils sont interdits à partir de la D426 sur son tronçon formant le contournement Sud d'Obernai.
7. Dans le cas d'une division d'un terrain* en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès* ne peut desservir qu'un maximum de 3 lots, non compris les constructions* d'origine. Au-delà, la création d'une voie* nouvelle est obligatoire.

*Dispositions particulières

1AUb et 1AUc	1. En cas de risque pour la sécurité des usagers des voies* compte tenu de la configuration des lieux ou de la nature et de l'importance du trafic, un recul* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, pourra être exigé pour les accès* automobiles (portails, portes de garages). 2. La voie* de desserte interne devra présenter une largeur minimale de plateforme* de 5 mètres. Cette largeur peut être ramenée à 4 mètres pour les habitations de moins de 3 logements. Pour les opérations de plus de 3 logements, la bordure de la voie* de desserte devra être plantée.
1AUe	Non réglementé
1AUxa 1AUxb 1AUxc	En cas de risque pour la sécurité des usagers des voies* compte tenu de la configuration des lieux ou de la nature et de l'importance du trafic, un recul* minimal jusqu'à 12 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, pourra être exigé pour les accès*. <u>A Obernai :</u> Aucun nouvel accès* sur la RD422 n'est autorisé. <u>A Niedernai :</u>

	Le nombre d'accès* est limité à un par opération d'ensemble le long de la RD 1422. A Innenheim : Toute construction principale* située en seconde ligne doit avoir un accès* d'une largeur minimum de 4 mètres.
--	---

Article 17 IAU : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, a minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains* privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le dé raccordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.
4. Règles par niveaux de pluie :
 - a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- Rejet dans le milieu naturel,
- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,
- Rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'à un regard de branchement à installer en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 IAU : Gestion des ordures ménagères

Dans la rédaction du présent article, est considéré comme un lot chaque logement ou chaque local économique ou professionnel faisant l'objet d'une adhésion indépendante à un service de collecte et de traitement des déchets, qu'il s'agisse du service public ou non.

18.3. Dimensionnement des voiries

3. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
4. La collecte des ordures ménagères doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.

18.4. Organisation de la dépose et de la collecte

6. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnées et aménagées pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène.

7. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets.
8. Les aires de présentation des bacs et les conteneurs enterrés doivent être placés sur le domaine privé en limite immédiate du domaine public présentant les caractéristiques précitées dans l'article 16 du présent règlement ; sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux et dument justifiée.
9. La gestion de la dépose et de la collecte des ordures ménagères doit être organisée en fonction du nombre de lots que comporte l'opération, selon les modalités définies ci-après.

Nombre de lots	Système de dépose et de collecte
De 1 à 19 lots	Les déchets sont collectés via un équipement de collecte individuel par lot (type poubelles). Chaque lot se verra doté d'un bac à verrou pour les ordures ménagères et de bacs de tri de 360 L ou 660 L répondant aux exigences et aux dimensions de l'autorité compétente (se reporter à l'arrêté intercommunal en vigueur). Les bacs doivent être présentés en bordure de la voie*. Lorsque les caractéristiques de la voie* existante ou des accès* ne permettent pas d'organiser la collecte individuellement (telles que la largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte conformément à l'article 16 du présent règlement), une aire de présentation collective pourra être envisagée en accord avec la collectivité gestionnaire du service public.
A partir de 20 lots	Sauf impossibilité technique (configuration du terrain d'assiette, accès*, servitudes*, contrainte architecturale et paysagère, ...), les déchets seront collectés via 2 conteneurs enterrés répondant aux exigences et aux dimensions de l'autorité compétente (se reporter à l'arrêté intercommunal en vigueur), à savoir, un pour les ordures ménagères soumis à contrôle d'accès et un pour les emballages recyclables. En présence de conteneurs enterrés, un cheminement d'accès* interne à l'opération devra être prévu pour assurer un accès* facile de dépose aux utilisateurs.

10. **Pour les commerces**, en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.

CHAPITRE 5 – LES ZONES A URBANISER SUR LE LONG TERME (2AU)

La zone 2AU couvre les secteurs destinés à une urbanisation à long terme. Il s'agit de réserves foncières non ouvertes à l'urbanisation pour lesquelles les voies* et réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'adaptation du PLUi qui précisera les conditions de son urbanisation.

La présente réglementation vise principalement à encadrer l'évolution des constructions existantes* au sein de ces zones.

Descriptif des zones à urbaniser

- **Sous-secteur 2AUc :** Réserve foncière correspondant aux extensions urbaines à vocation mixte à dominante d'habitat.
- **Sous-secteur 2AUx :** Réserve foncière correspondant aux extensions urbaines à vocation d'activités économiques.

Section 1 2AU : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 2AU: Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Sont interdits tous les changements de destination* et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones 2AU.

Article 2 2AU : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont admis :

1. L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - le projet n'expose pas les biens et les personnes à un risque technologique ou naturel supplémentaire ;
 - la construction* existante doit présenter une surface de plancher* minimale de 50 m² ;
 - la surface de plancher* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **30 %** de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi , sans pouvoir excéder **40 m²** ;
 - la surface d'emprise au sol* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **50 %** de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLUi , sans pouvoir excéder **100 m²** ;
 - la distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* est fixée à **30 mètres**.

2. L'aménagement ou l'extension* des locaux existants relevant de la sous-destination industrie et visant **exclusivement** à permettre la mise en conformité de l'établissement à la réglementation ICPE*, à condition :
 - de ne pas exposer les biens et les personnes à un risque technologique ou naturel supplémentaire,
 - de ne concerner que les locaux et installations* nécessaires au process industriel,
 - que l'extension soit limitée à 20m² de surface de plancher* supplémentaire maximum, dans la limite d'une extension à partir de la date d'approbation du PLUi.
3. Les constructions* et les installations* nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics ;
4. Les affouillements et exhaussements de sol*, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques .

Article 3 2AU : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 2AU : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	2AUc	2AUx
Niveau d'enjeu	faible	faible

Sous-section 2.1 2AU : Implantation et volumétrie

Article 4 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

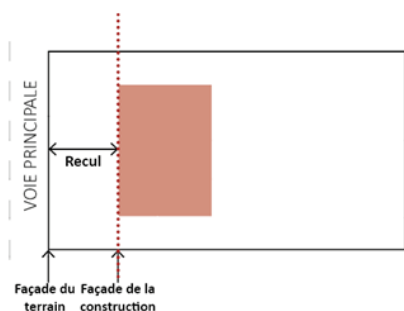
Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Pour les fossés et les canaux non identifiés au document graphique, un recul* des constructions* de 6 m par rapport au bord de la berge est exigé.



*Dispositions particulières

2AUc	Les constructions* devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 5 mètres de l'alignement* des emprises publiques* et voies*.
2AUx	Les constructions* et installations* doivent être implantées avec un recul* minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement* des emprises publiques* et voies* existantes, à modifier ou à créer.

*Exceptions

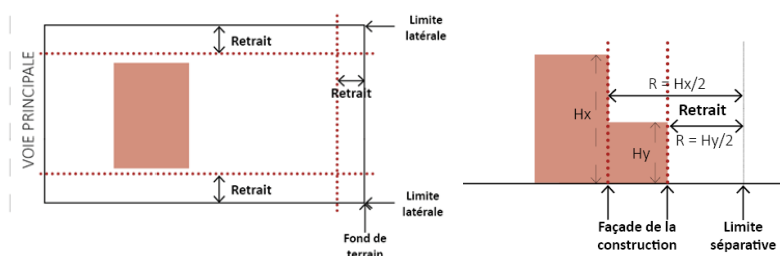
Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques* et voies* ne s'appliquent pas :

- Aux saillies* de faible emprise, à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie* et de ne pas induire de gêne pour la circulation publique ;
- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux dispositions générales du présent article : celles-ci peuvent être établies, en contiguïté du volume existant, dans le plan de façade sur rue de la construction existante* ;
- Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation aux dispositions du présent article peut être autorisée à certains travaux si ceux-ci ne créent pas de gêne pour la circulation sur l'espace public : la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes*, la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 5 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.



***Dispositions particulières**

2AUc	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres . $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
2AUx	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres . $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

***Exceptions**

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative* ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

***Dispositions particulières**

2AUc	La distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment principal* est fixée à 15 mètres
2AUx	Non réglementé

Article 7 2AU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 8 2AU : Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

La hauteur* maximale hors tout des constructions* est limitée à la hauteur* du bâti existant sur l'unité foncière* majorée de **15%** maximum.

Cette règle ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 2AU : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	2AUc	2AUx
Niveau d'enjeu	faible	faible

Article 9 2AU : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

1. Les constructions* doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site. Leur implantation et volumétrie doivent œuvrer à la conservation des perspectives paysagères et à la composition de l'espace public.
2. 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 d'intérêt.
3. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Article 10 2AU : Façades, murs et ouvertures en façade

1. Les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits.
2. Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade des bâtiments* ou, en cas d'impossibilité technique démontrée, être placés dans les parties les moins visibles de la façade et être masqués par un dispositif d'occultation de même teinte que la façade ou d'aspect bois.
3. A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.
Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins.

Article 11 2AU : Toitures

1. En cas de pente, la pente relative aux toitures des constructions principales*, hormis à destination agricole et industrielle, doit être comprise entre **42° et 52°** au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée.
2. Les toitures métalliques seront de teinte naturelle, brun ou ocre beige à ocre rouge.
3. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment*. A moins d'en démontrer l'impossibilité technique, ils devront être situés en position basse de la toiture en respectant la pente de celle-ci. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.

4. Les tuiles doivent être de teinte rouge, rouge nuagé ou brun. Les tuiles grises et ardoisées sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*.
5. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes :
 - Elles sont engravillonnées ;
 - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ;
 - Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ;
 - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*.
6. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

Article 12 2AU : Clôtures

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

1. La hauteur maximale est fixée à **2 mètres**. Toutefois, en cas de prolongement d'une clôture* existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la clôture* pourra être de même hauteur que celle présente sur l'unité foncière* du projet.
2. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* et l'environnement avoisinants.
3. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
4. Les couleurs des murs de clôture* doivent être de teintes locales et douces en cohérence avec les clôtures* et les façades des constructions existantes*.
5. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
6. En cas de clôture* opaque, celle-ci est constituée soit par un mur enduit et chapeauté d'une couvertine maçonnée soit par un dispositif de teinte bois.
7. Les clôtures* non opaques sont accompagnées d'une haie vive sur au moins **50%** de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
8. Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.

9. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* d'un modèle traditionnel, **les clôtures doivent être favorables à la biodiversité***.

Sous-section 2.3 2AU : Qualité environnementale du projet

	2AUc	2AUx
Niveau d'enjeu	faible	faible

Article 13 2AU : Espaces libres, perméables ou paysagers

1. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.
2. La superficie des espaces verts* doit être au moins égale à **25%** de la superficie du terrain*.

*Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 14 2AU : Performance énergétique du projet

Non réglementé

Section 3 2AU : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 2AU : Stationnement

	2AUc	2AUx
Niveau d'enjeu	faible	faible

*Dispositions générales

Lors de toute création de surface de plancher* supérieure à 5 m² des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements qu'elle génère.

*Dispositions particulières

Pour la sous-destination logement : **2 places** pour les **120 premiers m²** de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de **50m²** entamée, dans la limite de **4 places** par habitation.

Article 16 2AU : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Toute autorisation d'urbanisme visant des travaux autorisés à l'article 2 du présent règlement pourra être conditionnée à l'existence d'un accès* à une voie* publique ou privée suffisant (dimensionnement, état...) pour desservir l'opération visée. Les caractéristiques de ces accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de liberté de passage des véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères.

Article 17 2AU : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme au règlements d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

- Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, à minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains* privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le déraccordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.
4. Règles par niveaux de pluie :
 - a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,

- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- rejet dans le milieu naturel,
- rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,
- rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'à un regard de branchement à installer en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 2AU : Gestion des ordures ménagères

1. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
2. La collecte des ordures ménagères et assimilés doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès* en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.
3. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène. Les nouvelles voies* ouvertes à la circulation publique doivent présenter des dimensions et une aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte le cas échéant.
4. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets.
5. L'intégration paysagère et architecturale des locaux et aire de présentation doit être soignée.

6. **Pour les commerces**, en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.
7. **Les logements** y compris ceux de fonction et de gardiennage liés à des établissements doivent disposer d'une collecte autonome et de leurs propres équipements de dépose et de collecte, selon les modalités décrites dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile ».

CHAPITRE 7 – LES ZONES AGRICOLES

Le territoire intercommunal étant couvert par une zone Natura 2000, il conviendra de s'assurer pour tout projet (travaux, aménagements, installations*, constructions*) et toute activité de l'obligation de réaliser ou non une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Descriptif des zones agricoles

Zones	Descriptif et objectifs de la zone
<u>Zone Aa</u> Zone à vocation agricole constructible.	Cette zone correspond à des secteurs agricoles, équipés ou non, dont l'objectif est de les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Dans ces secteurs, les constructions* sont admises à condition qu'elles revêtent un caractère nécessaire à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif conformément au Code de l'Urbanisme. Les activités agricoles regroupent les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, sous réserve de l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévu à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
<u>Zone Ai</u> Zone agricole inconstructible en raison d'une sensibilité agricole (OAC), paysagère ou environnementale.	Cette zone est réputée inconstructible. Elle comprend notamment : - des zones agricoles pourvues d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), - des secteurs présentant une sensibilité environnementale particulière : zone humide, trame verte et bleue, milieux d'intérêt local, risques, etc. - des secteurs présentant une sensibilité paysagère particulière (entrée de ville, cône de vue, ...), - des espaces tampons entre les zones urbaines et les zones agricoles constructibles. Dans ce secteur, les nouvelles constructions, installations et ouvrages sont interdits. Toutefois, la zone permet l'évolution mesurée des activités agricoles et viticoles existantes sous conditions.
<u>Zone Aco</u> Zone agricole favorable au Grand Hamster d'Alsace.	Cette zone est réputée inconstructible pour de nouveaux bâtiments en réponse à l'enjeu environnemental spécifique lié à la sauvegarde du Grand Hamster d'Alsace. Toutefois, les serres y sont admises pour permettre la diversité culturelle, à condition qu'elles revêtent un caractère nécessaire à une activité agricole, ainsi que l'évolution mesurée des constructions et exploitations existantes sous conditions.
<u>Zone A – STECAL*</u> Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL*) en zone agricole qui	Les STECAL* sont des secteurs délimités au sein de la zone agricole du PLUi-H et au sein desquels certaines constructions* ou installations* peuvent être édifiées de manière exceptionnelle, conformément au Code de l'urbanisme. Elles permettent d'accueillir des activités industrielles en lien avec l'agriculture.

accueillent des constructions* dont l'activité relève d'un caractère exceptionnel.	Les secteurs constituant des STECAL* en zone agricole sont les suivants : - Le secteur Ach, correspondant à une activité industrielle de type agro-alimentaire relative aux choucrouteries afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ; - Le secteur Asc, correspondant au développement modéré des activités industrielles liées au silo agricole.
--	--

Section 1 A : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Sont interdits tous les changements de destination* et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

*Dispositions générales

Dans l'ensemble des zones A, sont admis :

1. L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - elle doit être compatible avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - la construction* existante au 1^{er} janvier 2008 doit présenter une surface de plancher* minimale de 50 m² ;
 - la surface de plancher* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **30 %** de la surface de plancher* existante au 1^{er} janvier 2008, sans pouvoir excéder **40 m²** ;
 - la surface d'emprise au sol* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **50 %** de l'emprise au sol* existante au 1^{er} janvier 2008, sans pouvoir excéder **100 m²** ;
 - la distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* est fixée à **30 mètres**.
2. Les constructions* nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite de **2 logements** par exploitation, sous réserve :
 - Que chaque logement soit implantées à moins de **100 mètres** d'une exploitation,
 - Que la surface de plancher* de chaque logement n'excède pas **220m²**,
 - Que la surface de plancher* totale de l'ensemble des logements liés à une même exploitation n'excède pas **300m²**.
3. L'extension des constructions existantes* à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole dans la limite de **200 m²** de surface de plancher* de l'habitation après extension.

4. Les annexes* liées à une construction* à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole à condition :
 - Que la distance d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation soit inférieure ou égale à **30 mètres** ;
 - Que la surface totale d'emprise au sol* des annexes* (piscines comprises) soit inférieure ou égale à **40 m²**.
5. Les ateliers de transformation, de conditionnement et de vente directe de la production agricole sont autorisés à condition :
 - D'être situé sur le siège de l'exploitation agricole autorisée dans la zone ;
 - Que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et accessoires à celui-ci ;
 - Que les locaux de vente, soient strictement dédiés à la production locale et que leur surface de vente soit limitée à moins de **100 m²** à raison d'un local par exploitation ;
 - Que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) rende un avis favorable au changement de destination* conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement* en lien avec l'activité agricole, sous réserve :
 - du respect des conditions d'occupations et d'utilisations du sol admises dans chaque zone ;
 - que le périmètre de réciprocity généré par l'activité ne recouvre pas des zones U ou AU.
7. Les constructions* et les installations* de faible emprise nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
8. Les travaux, constructions*, équipements et installations* d'intérêt général nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et des paysages, à la restauration ou la renaturation du milieu naturel ou liés à l'animation pédagogique.
9. Les affouillements et exhaussements de sol*, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

***Dispositions particulières**

Aa	Sont admis : Les constructions* et installations* liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et leurs extensions.
Ai	Sont admis : Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations), à condition : - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - D'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et d'être situées sur la même unité foncière* que le siège de l'exploitation ; - Que la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas 100% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi.
Aco	Sont admis :

	1. Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d’approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations), à condition : - Qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - D’être nécessaires à l’activité de l’exploitation agricole et d’être situées sur la même unité foncière* que le siège de l’exploitation ; - Que la surface de plancher* supplémentaire n’excède pas 100% de la surface de plancher* existante à la date d’approbation du PLUi. 2. L’installation de serres à condition d’être liées et nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole existante.
Ach	Sont admis : 1. Les constructions* et installations* liées et nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole et leurs extensions. 2. Les extensions des activités existantes à la date d’approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations) liées à la sous-destination industrie en lien avec la filière agricole relative aux choucrouteries, à condition : - Qu’elles s’insèrent harmonieusement dans leur environnement ; - Qu’elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone ; - Que la surface d’emprise au sol* supplémentaire soit inférieure ou égale à 100 % de l’emprise au sol* existante à la date d’approbation du PLUi.
Asc	Sont admis : Les extensions des activités existantes à la date d’approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations) liées aux sous-destinations industrie et entrepôt en lien avec la filière agricole, à condition : - Qu’elles s’insèrent harmonieusement dans leur environnement ; - Qu’elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone ; - Que la surface d’emprise au sol* supplémentaire soit inférieure ou égale à 25 % de l’emprise au sol* existante à la date d’approbation du PLUi.

Article 3 A : Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Section 2 A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Zones A
Niveau d’enjeu	fort

Sous-section 2.1 A : Implantation et volumétrie

Article 4 A : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* par rapport à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer selon les modalités suivantes :

- **20 mètres** par rapport à l'alignement* par rapport aux routes départementales ;
- **10 mètres** par rapport aux autres voies* ;
- **15 mètres** par rapport aux cours d'eau* et fossés sauf disposition contraire portée au règlement graphique.

***Dispositions particulières**

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux dispositions générales du présent article : celles-ci peuvent être établies, en contiguïté du volume existant, dans le plan de façade sur rue de la construction existante* ;
- Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation aux dispositions du présent article peut être autorisée à certains travaux si ceux-ci ne créent pas de gêne pour la circulation sur l'espace public : la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes*, la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ces cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 5 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* à édifier au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**, la formulation mathématique correspondante étant :

$D \geq H/2$ minimum 5 mètres.

2. Par rapport aux limites de zones U ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**, la formulation mathématique correspondante étant :

$D \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres.

***Exceptions**

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative* ;
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les nouvelles constructions* à usage d'habitations liées à une activité agricole existante doivent être implantées à moins de **100 mètres** de l'exploitation.

Article 7 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 8 A : Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : La hauteur* hors tout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur* les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux

travaux d'isolation extérieure des constructions existantes*. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

*Dispositions particulières

Aa, Ai, Aco, Ach	1. La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à 10 mètres au faîtage* ou à la base de l'acrotère*. 2. La hauteur* maximale hors tout des annexes* de l'habitation est fixée à 4 mètres au faîtage* ou à la base de l'acrotère*. 3. Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, sur les terrains* plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc des nouvelles constructions* d'habitation et de leurs annexes* sera situé à 0,70 m maximum au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction*.
Asc	1. La hauteur* hors tout des silos compatibles avec la vocation de la zone ne pourra pas dépasser la hauteur* existante. La hauteur* n'est pas réglementée pour les autres éléments techniques de grande hauteur, les ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures nécessaires aux activités admises dans la zone. 2. La hauteur* est limitée à 10 mètres au faîtage* pour les autres constructions*.

*Exceptions

En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur* dépasse les valeurs fixées par le règlement de la zone concernée, la hauteur* maximale est limitée à celle de la construction existante*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas :

- Aux ombrières photovoltaïques sur parking dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 6 mètres.
- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 A : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	Zones A
Niveau d'enjeu	fort

Article 9 A : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

*Dispositions générales

1. Les constructions* doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site. Leur implantation et volumétrie doivent œuvrer à la conservation des perspectives paysagères proches ou lointaines.
2. L'implantation des constructions* doit être conçue de telle sorte à préserver une large place à la biodiversité et au cycle de l'eau.
3. Les constructions* sur une même unité foncière* seront organisées selon un plan de composition ordonné, contenu et limitant la perception des cours de service depuis les cônes de vue.

4. Les volumes sont simples et respectent l'échelle des constructions* avoisinantes. Aucune construction* ne pourra avoir une longueur supérieure à **75 mètres**.
5. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions* pour assurer une transition adaptée.
6. Les constructions* doivent s'adapter au relief du terrain* sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
7. Les constructions* doivent présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
8. Les bâtiments* annexes* devront être traités en harmonie avec les constructions principales*.
9. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
10. Les constructions* et installations* doivent s'adapter et mettre en valeur les éléments végétaux non identifiés au règlement présentant une qualité remarquable, de manière à ce que leur implantation soit la moins impactante possible vis-à-vis de ces plantations de qualité.
11. Sauf impossibilité technique démontrée, tout dépôt, stockage à l'air libre ou installations* techniques non intégrées aux constructions* doit être implanté à l'écart des espaces publics ou faire l'objet d'un aménagement paysagé et/ou un rideau végétal dense.
12. La construction* d'un bâtiment* doit être accompagnée de plantations d'essences locales variées permettant de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment*.
13. Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables.
14. Les travaux, installations* ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).
15. Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades, murs et ouvertures en façade

***Dispositions générales**

1. La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante* ne peut altérer ses caractéristiques architecturales, notamment la composition géométrique des façades, l'ordonnancement et l'aspect des baies*, les devantures, etc.

2. Les éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel tels que les pans de bois, croupes*, auvents de pignon*, avancées de toit, lucarnes* gerbières, balcons* et galeries en bois, oriels* et loggias etc., doivent être préservés et laissés apparents.
3. Les nouvelles ouvertures doivent s'insérer dans le respect du rythme, de l'équilibre de la façade existante au travers d'un alignement horizontal ou vertical avec les ouvertures existantes. Elles doivent être limitées en termes de multiplicité de tailles et de proportions différentes de manière à maintenir une cohérence d'ensemble.
4. L'implantation d'éléments techniques apparents en façade (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, coffrets de branchement etc.) peut être refusée si elle ne respecte pas les caractéristiques architecturales de la construction* et altère les éléments de modénature. Les descentes d'eau sont intégrées dans les parties les moins visibles de la façade. La pose d'éléments techniques extérieurs incompatibles avec la protection au titre des monuments historiques, avec le caractère ou avec la modénature d'un bâtiment* est interdite.
5. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

***Dispositions particulières**

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. L'ajout de pergolas, de stores, de claustras, d'auvents, de vérandas, etc. devra s'inscrire en harmonie avec les façades du bâtiment*, en respectant notamment l'alignement des ouvertures et des niveaux, la lisibilité des volumes de la construction* et les teintes de façades.
2. Les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits.
3. Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade des bâtiments* ou, en cas d'impossibilité technique démontrée, être placés dans les parties les moins visibles de la façade et être masqués par un dispositif d'occultation de même teinte que la façade ou d'aspect bois.
4. A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.
Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins. Le projet doit souligner la composition architecturale des façades, marquer ses éléments caractéristiques et composer une hiérarchie entre les différents éléments des façades : les volumes principaux et secondaires de la construction*, les parties en saillies* (balcons*, oriels*, etc.) ou en retrait*, les socles* et les soubassements, les éléments de structure, les encadrements des baies*, les bandeaux et les corniches, les éléments de serrurerie et les menuiseries.
5. La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur doit respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment* concerné en préservant les saillies*, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur doit respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs visés au présent article.
6. L'empiètement du domaine public par une isolation extérieure est interdit sauf décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme et accord du gestionnaire du domaine public concerné.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION

1. Les façades doivent présenter un revêtement et des teintes en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. Les tons vifs, agressifs sont proscrits au même titre que les revêtements brillants et les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes neutres et peu intenses.
2. Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction* initiale doit être respectée.
3. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
4. Les façades latérales ou arrières des constructions*, les murs et pignons* aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 A : Toitures

***Dispositions générales**

1. Les constructions* privilégient la simplicité dans la conception des toitures et limitent la multiplicité des formes de toitures.
2. Les toitures des constructions* doivent prendre en compte la morphologie dominante* des constructions* avoisinantes et doivent œuvrer à la conservation et l'harmonie des perspectives paysagères proches ou lointaines.
3. Les tuiles doivent être de teinte rouge nuagé ou brun. Sauf à Innenheim, les tuiles grises, ardoisées et noires sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*.
4. Les toitures métalliques seront de teinte naturelle, brun ou ocre beige à ocre rouge.
5. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.
6. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment*. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.
7. Les ouvertures en toiture de type lucarnes* doivent être cohérentes avec la morphologie des constructions* avoisinantes.
8. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes :
 - Elles sont engravillonnées ;
 - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ;

- Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ;
 - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*.
- Dans tous les cas, l'acrotère* fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction*

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. Les toitures terrasses des constructions principales* sont interdites.
2. La pente relative aux toitures des constructions principales* doit être comprise entre **42° et 52°** au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée.
3. Les croupes* ainsi que les coyaux* sont admis.
4. Les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Par pan de toiture, leur nombre maximum est fixé à **2 châssis** de toit* visibles simultanément depuis le domaine public,
 - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles,
 - Ils doivent être placés en retrait* de 1 mètre au moins par rapport à l'égout du toit*,
 - Ils sont de dimensions maximales **114 cm x 118 cm**, sauf équipement de désenfumage.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture*.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION

1. La pente des toitures des bâtiments* doit être de **10°** minimum.
2. Les toitures devront comporter deux pans minimum. En cas de toiture asymétrique, la largeur du pan le plus petit ne pourra être inférieure à **50%** de la largeur du pan opposé.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture* ;
- Aux aménagements, transformations, extensions* ou surélévations limités des constructions existantes non-conformes au présent article, dans la mesure où il ne résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article 12 A : Clôtures

Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer. Toutefois, toute clôture doit être réalisée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.*

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

***Dispositions générales**

1. Les murs, murets, piliers en pierre, briques ou de qualité doivent être conservés ; ils doivent être restaurés si nécessaire. Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible.
2. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
3. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
4. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
5. Les clôtures* en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins **50%** de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
6. Les dispositifs tels que les canisses, les paillons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.
7. Les clôtures* en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours. A cette fin, une hauteur inférieure à celle permise par le présent règlement pourra être imposée.
8. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* traditionnelle, les clôtures* doivent être favorables à la biodiversité*. A cette fin, elles sont posées **30 centimètres** au-dessus de la surface du sol et leur hauteur totale est limitée à **1,20 mètres**. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune sauvage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux clôtures* des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures* des élevages équin ;
- Aux clôtures* érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures* revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures* posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures* nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures* posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures* nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ;

- Aux clôtures* des constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux clôtures* situées à moins de 150 mètres des limites des habitations, des activités économiques existantes et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières.

Ces clôtures doivent toutefois rester favorables à la biodiversité* en prévoyant des espaces interstitiels permettant le déplacement de la microfaune et ne pas dépasser **2 mètres de hauteur**.

Sous-section 2.3 A : Qualité environnementale du projet

	Zones A
Niveau d'enjeu	Moyen

Article 13 A : Espaces libres, perméables ou paysagers

13.1 Traitement des espaces libres

*Dispositions générales

1. La construction des bâtiments* devra s'accompagner de plantations d'arbres à haute tige avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques (se référer à la palette végétale en annexe).
2. Il sera planté au moins **1 arbre par 10 mètres de linéaire cumulé des façades** des bâtiments* édifiés. Ces plantations seront implantées librement à proximité des bâtiments* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments* ou des aires de stockage à partir des routes départementales et des autres voies* de circulation.
3. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.
4. Le traitement paysager des abords des constructions* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
 - de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
 - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.
5. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.

6. Les plantations non identifiées au règlement et présentant une qualité remarquable doivent être mis en valeur et maintenus et le cas échéant remplacées par des plantations d'essence et de taille équivalentes.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des surfaces de stationnement

***Dispositions générales**

1. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure de 5 places ou plus, l'aire devra comporter une plantation d'un arbre à haute tige* par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
2. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.
3. Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables*.

Article 14 A : Performance énergétique du projet

Non réglementé.

Section 3 A : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 A : Stationnement

	Zones A
Niveau d'enjeu	Faible

***Dispositions générales**

Lors de toute opération de construction*, de création de surface de plancher* supérieure à 5 m² ou de changement de destination* des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements qu'elle génère.

***Dispositions particulières**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Constructions* agricoles et industrielles et commerciales en lien avec l'agriculture	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface plancher
Constructions* à usage d'habitation	2 places pour les 120 premiers m ² de surface plancher puis 1 place supplémentaire par tranche de 50m ² entamée, dans la limite de 4 places par habitation.

Article 16 A : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

16.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au documents graphiques.
2. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux voies* publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) qui peuvent avoir des largeurs de plateforme* moindres.

16.2 Accès aux voies ouvertes au public

***Dispositions générales**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude* de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.
2. Les accès* devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les accès* sur les routes départementales peuvent être interdits ou conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.
4. **A Obernai**, tout accès* sur la RD 500 et, dans les secteurs Aa, sur la RD 426 est interdit.

Article 17 A : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celle-ci est possible, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits privé, conformément à la réglementation en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme aux règlements d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, à minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains* privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le dé raccordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.
4. Règles par niveaux de pluie :
 - a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- rejet dans le milieu naturel,
- rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,

- rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'à un regard de branchement à installer en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 A : Gestion des ordures ménagères

1. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
2. La collecte des ordures ménagères et assimilés doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès* en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.
3. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnées et aménagées pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène. Les nouvelles voies* ouvertes à la circulation publique doivent présenter des dimensions et une aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte le cas échéant.
4. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public.
5. L'intégration paysagère et architecturale des locaux et aire de présentation doit être soignée.
6. **Pour les commerces**, en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.
7. **Les logements** y compris ceux de fonction et de gardiennage liés à des établissements doivent disposer d'une collecte autonome et de leurs propres équipements de dépose et de collecte, selon les modalités décrites

dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile ».

CHAPITRE 8 – LES ZONES NATURELLES

Le territoire intercommunal étant couvert par une zone Natura 2000, il conviendra de s'assurer pour tout projet (travaux, aménagements, installations*, constructions*) et toute activité de l'obligation de réaliser ou non une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Descriptif des zones naturelles

Zones	Descriptif et objectifs de la zone
<u>Zone Nn</u> Zone de préservation des espaces naturels	La zone naturelle et forestière recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, de leur caractère d'espace naturel, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elle regroupe notamment des secteurs compris dans les ZNIEFF, des bois et forêts, des arbres isolés et des parcs urbains. Ces zones créent également des espaces tampons au sein des zones urbaines .
<u>Zone Nc</u> Zone de préservation des espaces naturels admettant les abris à pâture	Cette zone correspond à un secteur de préservation des espaces naturels qui admet toutefois les abris à pâture, à bois, ruchers qui participent au maintien de pratiques rurales traditionnelles.
<u>Zone Nco</u> Zone de préservation des espaces naturels à haut potentiel écologique et environnemental	Cette zone correspond à des secteurs naturels à haut potentiel environnemental, notamment liée à la présence de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité, des cours d'eau* listés par le code de l'environnement. Elle intègre ainsi à la fois la Trame verte et bleue (TVB) réglementaire, mais également des secteurs naturels d'intérêt écologique local lorsque ceux-ci sont présents en continuité directe de la TVB réglementaire (zones humides, secteurs de vergers ou de prairies semi-ouverts, abords des cours d'eaux, boisements, etc.).
<u>Zone NI</u> Zone naturelle dédiée aux sports et loisirs	Cette zone correspond à des secteurs d'activités de loisirs et/ou de sports compatibles avec le caractère naturel de leur classement. Il s'agit donc de zones d'équipements de plein air non urbanisées (équipements sportifs et de loisirs en plein air, terrains de foot, étangs de pêche/loisirs, installations* des associations de sports et loisirs de plein air, kiosques et structures légères...).
<u>Zone Ng</u> Zone naturelle liée aux gravières	Cette zone est destinée à permettre l'exploitation et le développement des gravières. Elle est destinée à l'extraction de matériaux naturels et peut accueillir des constructions* indispensables à cette activité. Les travaux d'aménagement nécessaires à la remise en état des lieux antérieurs à la phase d'exploitation sont également autorisés.

<u>Zone N – STECAL*</u> Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL*) en zone naturelle qui accueillent des constructions* dont l'activité relève d'un caractère exceptionnel	Les STECAL* sont des secteurs délimités au sein de la zone agricole du PLUi-H et au sein desquels certaines constructions* ou installations* peuvent être édifiées de manière exceptionnelle, conformément au Code de l'urbanisme. Elles permettent d'accueillir des activités relevant d'un caractère exceptionnel. Les secteurs constituant des STECAL* en zone naturelle sont les suivants : - Le secteur Nj, correspondant à une fonction d'accueil de jardins urbains et familiaux, organisés de manière individuelle ou collective. L'objectif de la zone est de permettre le développement mesuré des annexes* (implantation d'abris de jardins et d'aménagements légers). - Le secteur Nt, sur la commune de Bernardswiller, correspondant à l'évolution mesurée des activités d'hôtellerie, de restauration et de services.
--	---

Section 1 N : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol

Les constructions*, aménagements et installations* doivent respecter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues par le PLUi, les conditions prévues au titre des dispositions générales et du chapitre 1 - les prescriptions graphiques du présent règlement.

Sont interdits tous les changements de destination* et les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 des zones N.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

*Dispositions générales

Dans l'ensemble des zones N, sont admis :

1. L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - elle doit être compatible avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - la construction existante* au 1^{er} janvier 2008 doit présenter une surface de plancher* minimale de **50 m²** ;
 - la surface de plancher* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **30 %** de la surface de plancher* existante au 1^{er} janvier 2008, sans pouvoir excéder **40 m²** ;
 - la surface d'emprise au sol* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **50 %** de l'emprise au sol* existante au 1^{er} janvier 2008, sans pouvoir excéder **100 m²** ;
 - la distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* est fixée à **30 mètres**.

2. Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes à la date d'approbation du PLUi (extensions*, nouvelles constructions* et transformations), à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - d'être nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et forestière et d'être situées sur la même unité foncière* que le siège de l'exploitation ;
 - que la surface de plancher* supplémentaire n'excède pas **100%** de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi.
3. Les constructions* nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite de **2 logements** par exploitation, sous réserve :
 - Que chaque logement soit implantées à moins de **100 mètres** d'une exploitation,
 - Que la surface de plancher* de chaque logement n'excède pas **220m²**,
 - Que la surface de plancher* totale de l'ensemble des logements liés à une même exploitation n'excède pas **300m²**.
4. L'extension des constructions existantes* à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole dans la limite de **200 m²** de surface de plancher* de l'habitation après extension.
5. Les annexes* liées à une construction* à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole à condition :
 - Que la distance d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation soit inférieure ou égale à **30 mètres** ;
 - Que la surface totale d'emprise au sol* des annexes* (piscines comprises) soit inférieure ou égale à **40 m²**.
6. Les ateliers de transformation, de conditionnement et de vente directe de la production agricole sont autorisés à condition :
 - D'être situé sur le siège de l'exploitation agricole autorisée dans la zone ;
 - Que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et accessoires à celui-ci ;
 - Que les locaux de vente, soient strictement dédiés à la production locale et que leur surface de vente soit limitée à moins de **100m²** à raison d'un local par exploitation ;
 - Que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) rende un avis favorable au changement de destination* conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
7. Les travaux, constructions*, équipements et installations* d'intérêt général nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à la restauration ou la renaturation du milieu naturel ou liés à l'entretien et à l'animation pédagogique de la forêt.
8. Les constructions* et les installations* de faible emprise nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
9. Les affouillements et exhaussements de sol*, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

***Dispositions particulières**

Nn	Sont admis : Les constructions* et installations* techniques liées aux exploitations forestières.
Nco	Non réglementé
Ni	Sont admis : Les constructions* et les installations* des sous-destinations « équipements sportifs » et « autres établissements recevant du public » liées aux sports et loisirs de plein air et relevant d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Ng	Sont admis : 1. Les constructions*, travaux et aménagements de la sous-destination « gravières/carrières, installations* et constructions* nécessaires à cette exploitation » liés à l'extraction de matériaux comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement, le recyclage et la valorisation des matériaux d'extraction. 2. Les canalisations, travaux, aménagements et installations* linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés aux activités de gravières.
Nc	Sont admis : Les abris à pâture, à bois, ruchers..., dans la limite d'une par unité foncière*, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières ; - Qu'elles assurent une bonne intégration paysagère et qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Qu'elles soient ouvertes au minimum sur un côté ; - Qu'elles ne comportent pas de plancher (dalle béton, plancher bois, etc.) ; - Que leur hauteur n'excède pas 4 mètres ; - Que leur emprise au sol* ne dépasse pas 40 m².
Nj	Sont admis les abris de jardins. On entend par abri de jardins, une construction* démontable, servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries répondant aux conditions suivantes : - L'emprise au sol* maximale de chaque abri est limitée à 15m², - Leur hauteur* maximale est limitée à 4 mètres, - Leur aspect doit être qualitatif et assurer une bonne intégration dans le paysage. Dans le cas de jardins urbains et familiaux organisés et gérés de manière collective, divisés ou non en lots individuels (jardins partagés ou jardins familiaux collectifs), l'emprise au sol* cumulée des abris et annexes* au sein du périmètre est limitée à 10% maximum de la superficie totale. Dans les autres cas (ex. fonds de jardins privés, parcelles individuelles, ...) le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par unité foncière*.
Nt	Sont admis : Les extensions* et annexes* des constructions existantes des sous-destinations restauration, hôtels et autres hébergements touristiques; à condition : - Que leur aspect soit qualitatif, qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage proche et lointain et qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, - Que leur emprise au sol* cumulée n'excède pas 75m² supplémentaires sur l'ensemble du secteur Nt par rapport à l'emprise au sol* existante en date du 01/01/2020, - Pour les annexes*, qu'elles soient implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction* dont elles dépendent.

Article 3 N : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Zones N
Niveau d'enjeu	Fort

Sous-section 2.1 N : Implantation et volumétrie

Article 4 N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Dans le cas d'une unité foncière* bordée par plusieurs voies* actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie*.

Les constructions*, y compris les cabanons de jardins et abris à pâture, doivent être implantées en retrait* par rapport à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer selon les modalités suivantes :

- **20 mètres** par rapport à l'alignement* par rapport aux routes départementales ;
- **15 mètres** par rapport aux cours d'eau* et fossés sauf disposition contraire portée au règlement graphique.

*Dispositions particulières :

Les constructions* et installations*, y compris les cabanons de jardins et abris à pâture, doivent être implantées en retrait* par rapport à l'alignement* de l'emprise publique* ou de la voie* existante, à modifier ou à créer selon les modalités suivantes :

Nn, Nc, Nco, Nl et Ng,	10 mètres par rapport aux voies* autres que routes départementales
Nj et Nt	3 mètres par rapport aux voies* autres que routes départementales

*Exceptions

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux dispositions générales du présent article : celles-ci peuvent être établies, en contiguïté du volume existant, dans le plan de façade sur rue de la construction existante* ;
- Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation aux dispositions du présent article peut être autorisée à certains travaux si ceux-ci ne créent pas de gêne pour la circulation sur

l'espace public : la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades des constructions existantes*, la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelables* situées sur des aires de stationnement.

- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ces cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante ;
- Aux constructions* et installations* de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 5 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

*Dispositions générales :

Mode de calcul : Le recul* est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction*, la séparant du point le plus proche de la limite de référence*.

Par rapport aux limites de zones U ou AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**, la formulation mathématique correspondante étant :

$$D \geq H/2 \text{ avec un minimum de 10 mètres}$$

*Dispositions particulières

Nn, Nco, NI, Ng	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* à édifier au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres , la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2 \text{ minimum 5 mètres}$
Nc, Nj et Nt	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* à édifier au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres , la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2 \text{ minimum 3 mètres}$

*Exceptions

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

- Aux extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative* ;
- Aux constructions* et installations* dont l'implantation ne peut être conforme à la règle, en raison de la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, identifié au règlement, ou à titre exceptionnel si des arbres non identifiés présentent une qualité remarquable compte tenu de leur nature, caractéristiques et localisation. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction* doit être le moins impactant vis-à-vis de cet élément ou de ces espaces. Le choix d'implantation doit également mettre en valeur cet élément ou cet espace tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante ;
- Aux constructions* et installations* de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

*Dispositions générales

1. Les nouvelles constructions* à usage d'habitation liées à une activité agricole, pastorale ou forestière existante doivent être implantées à moins de **100 mètres** de l'exploitation.
2. Les annexes* à l'habitation doivent être implantées à une distance maximale de **30 mètres** par rapport au bâtiment* d'habitation.

*Dispositions particulières

Nn, Nco, NI et Ng, Nc, Nj	Non réglementé.
Nt	Les annexes* doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction* dont elles dépendent.

Article 7 N : Emprise au sol

*Dispositions générales

Pour l'extension ou l'annexe* des habitations existantes, la surface d'emprise au sol* supplémentaire maximale autorisée est limitée à **50 %** de l'emprise au sol* existante au 1^{er} janvier 2008, sans pouvoir excéder **100 m²** ;

Pour les annexes* liées à une construction* à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, la surface totale d'emprise au sol* des annexes* (piscines comprises) doit être inférieure ou égale à **40 m²**.

*Dispositions particulières

Nn, Nco, NI et Ng	Non réglementé.
Nc	L'emprise au sol* des constructions* et installations* légères de type abris à pâture, à bois, ruchers... ne peut dépasser 30 m² par unité foncière*.
Nj	Dans le cas de jardins urbains et familiaux organisés et gérés de manière collective, divisés ou non en lots individuels (jardins partagés ou jardins familiaux collectifs), l'emprise au sol* cumulée des abris et annexes* au sein du périmètre est limitée à 10% maximum de la superficie totale .

	Dans les autres cas (ex. fonds de jardins privés, parcelles individuelles, ...) l'emprise au sol* des abris de jardin est limitée à 15m² par unité foncière*.
Nt	L'emprise au sol* cumulée des nouvelles extensions et annexes* ne devra pas excéder 75m² supplémentaires sur l'ensemble du secteur Nt par rapport à l'emprise au sol* existante en date du 01/01/2020.

***Exceptions**

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions* et installations* de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 N : Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique.

***Dispositions générales :**

Mode de calcul : La hauteur* hors tout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction* avant les travaux d'affouillement/exhaussement. Sauf dispositions particulières, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.

1. La hauteur* maximale hors tout des constructions* et installations* est fixée à **10 mètres** au faîtage* ou à la base de l'acrotère*.
2. La hauteur* maximale hors tout des annexes* des habitations, cabanons de jardin et abris à pâture est fixée à **4 mètres** au faîtage* ou à la base de l'acrotère*.
3. Sauf disposition contraire exigée par une servitude* publique, sur les terrains* plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rdc des nouvelles constructions* d'habitation et de leurs annexes* sera situé à **0,70 mètres maximum** au-dessus du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction*.

***Exceptions**

En cas d'extension d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur* dépasse les valeurs fixées par le règlement de la zone concernée, la hauteur* maximale est limitée à celle de la construction existante*.

Les règles de hauteur* ne s'appliquent pas :

- Aux ombrières photovoltaïques sur parking dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 6 mètres.
- Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
- Aux ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) ;
- Aux constructions* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2.2 N : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

	Zones N
Niveau d'enjeu	fort

Article 9 N : Insertion urbaine, paysagère et architecturale du projet

*Dispositions générales

1. Les constructions* doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site. Leur implantation et volumétrie doivent œuvrer à la conservation des perspectives paysagères proches ou lointaines.
2. L'implantation des constructions* doit être conçue de telle sorte à préserver une large place à la biodiversité et au cycle de l'eau.
3. Les constructions* sur une même unité foncière* seront organisées selon un plan de composition ordonné, contenu et limitant la perception des cours de service depuis les cônes de vue.
4. Les volumes sont simples et respectent l'échelle des constructions* avoisinantes. Aucune construction* ne pourra avoir une **longueur supérieure à 75 mètres**.
5. En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions* pour assurer une transition adaptée.
6. Les constructions* doivent s'adapter au relief du terrain* sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
7. Les constructions* doivent présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
8. Les bâtiments* annexes* devront être traités en harmonie avec les constructions principales*.
9. Le pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
10. Les constructions* et installations* doivent s'adapter et mettre en valeur les éléments végétaux non identifiés au règlement présentant une qualité remarquable, de manière à ce que leur implantation soit la moins impactante possible vis-à-vis de ces plantations de qualité.
11. Sauf impossibilité technique démontrée, tout dépôt, stockage à l'air libre ou installations* techniques non intégrées aux constructions* doit être implanté à l'écart des espaces publics ou faire l'objet d'un aménagement paysagé et/ou un rideau végétal dense.
12. La construction* d'un bâtiment* doit être accompagnée de plantations d'essences locales variées permettant de limiter l'impact visuel du nouveau bâtiment*.
13. Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables.

14. Les travaux, installations* ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au règlement graphique comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (prescriptions graphiques du règlement).
15. Les prescriptions applicables aux éléments paysagers à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont définies dans la partie 1 traitant des dispositions générales (chapitre prescriptions graphiques du règlement).

Article 10 N : Façades, murs, et ouvertures en façade

***Dispositions générales**

1. La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante* ne peut altérer ses caractéristiques architecturales, notamment la composition géométrique des façades, l'ordonnancement et l'aspect des baies*, les avantures, etc.
2. Les éléments architecturaux ou de modénature du bâti traditionnel tels que les pans de bois, croupes*, auvents de pignon*, avancées de toit, lucarnes* gerbières, balcons* et galeries en bois, oriels* et loggias etc., doivent être préservés et laissés apparents.
3. Les nouvelles ouvertures doivent s'insérer dans le respect du rythme, de l'équilibre de la façade existante au travers d'un alignement horizontal ou vertical avec les ouvertures existantes. Elles doivent être limitées en termes de multiplicité de tailles et de proportions différentes de manière à maintenir une cohérence d'ensemble.
4. L'implantation d'éléments techniques apparents en façade (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, coffrets de branchement etc.) peut être refusée si elle ne respecte pas les caractéristiques architecturales de la construction* et altère les éléments de modénature. **Les descentes d'eau sont intégrées dans les parties les moins visibles de la façade.** La pose d'éléments techniques extérieurs incompatibles avec la protection au titre des monuments historiques, avec le caractère ou avec la modénature d'un bâtiment* est interdite.
5. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

***Dispositions particulières**

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. L'ajout de pergolas, de stores, de claustras, d'auvents, de vérandas, etc. devra s'inscrire en harmonie avec les façades du bâtiment*, en respectant notamment l'alignement des ouvertures et des niveaux, la lisibilité des volumes de la construction* et les teintes de façades.
2. Les coffrets apparents des volets roulants ou de rideaux métalliques sont interdits.
3. Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade des bâtiments* ou, en cas d'impossibilité technique démontrée, être placés dans les parties les moins visibles de la façade et être masqués par un dispositif d'occultation de même teinte que la façade ou d'aspect bois.

4. A l'occasion du ravalement de façades d'une construction*, doivent être employés des matériaux, des techniques et des teintes ne dévalorisant pas le caractère, l'état sanitaire et l'insertion urbaine de la construction* concernée.
Le choix des teintes s'effectue en cohérence avec le rôle et la position du bâtiment* dans l'environnement, avec son style architectural et avec les teintes des bâtiments* voisins. Le projet doit souligner la composition architecturale des façades, marquer ses éléments caractéristiques et composer une hiérarchie entre les différents éléments des façades : les volumes principaux et secondaires de la construction*, les parties en saillies* (balcons*, orielles*, etc.) ou en retrait*, les socles* et les soubassements, les éléments de structure, les encadrements des baies*, les bandeaux et les corniches, les éléments de serrurerie et les menuiseries.
5. La mise en œuvre de l'isolation des façades par l'extérieur doit respecter les éléments architecturaux remarquables du bâtiment* concerné en préservant les saillies*, les éléments remarquables de la façade et les proportions initiales de débord de toiture. Le traitement de l'isolation par l'extérieur doit respecter les attendus de la zone en matière d'aspect des façades et des murs visés au présent article.
6. L'empiètement du domaine public par une isolation extérieure est interdit sauf décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme et accord du gestionnaire du domaine public concerné.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION

1. Les façades doivent présenter un revêtement et des teintes en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente. Les tons vifs, agressifs sont proscrits au même titre que les revêtements brillants et les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes neutres et peu intenses.
2. Pour les travaux et extensions* sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction* initiale doit être respectée.
3. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
4. Les façades latérales ou arrières des constructions*, les murs et pignons* aveugles seront traités avec le même soin que les façades principales.
5. Les abris de jardins et les abris de pâture présenteront une teinte bois ou une couleur douce et neutre, Les couleurs vives et les matériaux ne présentant pas un état de finition soigné sont interdits.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 N : Toitures

***Dispositions générales**

1. Les constructions* privilégient la simplicité dans la conception des toitures et limitent la multiplicité des formes de toitures.
2. Les toitures des constructions* doivent prendre en compte la morphologie dominante* des constructions* avoisinantes et doivent œuvrer à la conservation et l'harmonie des perspectives paysagères proches ou lointaines.

3. Les tuiles doivent être de teinte rouge nuagé ou brun. Sauf à Innenheim, les tuiles grises, ardoisées et noires sont interdites hormis pour les toitures en ardoise installées sur des constructions existantes*.
4. Les toitures métalliques seront de teinte naturelle, brun ou ocre beige à ocre rouge.
5. Les paraboles, antennes, climatiseurs, potelets électriques, coffrets et gaines de ventilation et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le volume bâti. Ils doivent également s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.
6. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment*. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.
7. Les ouvertures en toiture de type lucarnes* doivent être cohérentes avec la morphologie des constructions* avoisinantes.
8. Les toitures-terrasses non accessibles doivent respecter au moins l'une des conditions suivantes :
 - Elles sont engravillonnées ;
 - Elles sont traitées par un complexe d'étanchéité de teinte gris clair à gris anthracite ou brun rouge selon la teinte des bâtiments* avoisinants ;
 - Elles sont dotées de panneaux photovoltaïques ;
 - Elles sont végétalisées, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction*.Dans tous les cas, l'acrotère* fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche. Les garde-corps en toiture font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés de manière à éviter une dénaturation de la construction*

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. Les toitures des constructions principales* doivent comporter deux pans minimum. Les toitures terrasses des constructions principales* sont interdites.
2. La pente relative aux toitures des constructions principales* doit être comprise entre **42° et 52°** au-dessus de l'horizontale. Dans le cas de toiture d'aspect métallique, une pente plus faible est autorisée.
3. Les croupes* ainsi que les coyaux* sont admis.
4. Les châssis de toit* peuvent être admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Par pan de toiture, leur nombre maximum est fixé à **2 châssis** de toit* visibles simultanément depuis le domaine public,
 - Ils ne doivent pas être implantés en second niveau de combles,
 - Ils doivent être placés en retrait* de **1 mètre** au moins par rapport à l'égout du toit*,
 - Ils sont de dimensions maximales **114 cm x 118 cm**, sauf équipement de désenfumage.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture*.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION

1. La pente des toitures des bâtiments* doit être de **10°** minimum.
2. Les toitures devront comporter deux pans minimum. En cas de toiture asymétrique, la largeur du pan le plus petit ne pourra être inférieure à **50%** de la largeur du pan opposé.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux lucarnes* pour les règles concernant la pente de toiture* ;
- Aux aménagements, transformations, extensions* ou surélévations limités des constructions existantes non-conformes au présent article, dans la mesure où il ne résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article 12 N : Clôtures

Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer. Toutefois, toute clôture doit être réalisée dans le respect des dispositions de ce règlement et/ou des autorisations d'urbanisme obtenues sous peine d'infraction au code de l'urbanisme.*

Mode de calcul :

Sur le domaine public et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du domaine public au droit de la limite d'implantation.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures* est mesurée en tout point à partir du niveau du terrain naturel* au droit de la limite d'implantation.

***Dispositions générales**

1. Les murs, murets, piliers en pierre, briques ou de qualité doivent être conservés ; ils doivent être restaurés si nécessaire. Les percements ponctuels des murs peuvent être tolérés, sous réserve de la conservation de l'intégrité de ces derniers, dès lors qu'une solution alternative n'est pas possible.
2. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures* doivent s'harmoniser avec d'une part, l'architecture de la construction principale* et d'autre part, les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence* urbaine proche et cohérente.
3. Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
4. Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture*. Les tons vifs sont interdits.
5. Les clôtures* en mailles souples ou rigides sont accompagnées d'une haie vive sur au moins **50%** de leur linéaire. Les essences sont choisies en cohérence avec les espèces locales et du climat (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement).
6. Les dispositifs tels que les canisses, les paillassons, les brandes, les voiles et bâches, les tapis de végétation synthétique sont interdits.

7. Les clôtures* en angle de rues doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours. A cette fin, une hauteur inférieure à celle permise par le présent règlement pourra être imposée.
8. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture* traditionnelle, les clôtures* doivent être favorables à la biodiversité*. A cette fin, elles sont posées **30 centimètres** au-dessus de la surface du sol et leur hauteur totale est limitée à **1,20 mètres**. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune sauvage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux clôtures* des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures* des élevages équins ;
- Aux clôtures* érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures* revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures* posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures* nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures* posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures* nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ;
- Aux clôtures* des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux clôtures* situées à moins de **150 mètres** des limites des habitations, des activités économiques existantes et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières.

Ces clôtures doivent toutefois rester favorables à la biodiversité* en prévoyant des espaces interstitiels permettant le déplacement de la microfaune et ne pas dépasser **2 mètres de hauteur**.

Sous-section 2.3 N : Qualité environnementale du projet

	Zones N
Niveau d'enjeu	Moyen

Article 13 N : Espaces libres, perméables ou paysagers

13.1 Traitement des espaces libres

*Dispositions générales

1. La construction des bâtiments* devra s'accompagner de plantations d'arbres à haute tige avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques (se référer à la palette végétale en annexe).
2. Il sera planté au moins **1 arbre** par **10 mètres** de linéaire cumulé des façades des bâtiments* édifiés. Ces plantations seront implantées librement à proximité des bâtiments* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments* ou des aires de stockage à partir des routes départementales et des autres voies* de circulation.
3. Les espaces libres* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

4. Le traitement paysager des abords des constructions* doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
 - de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
 - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
 - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
 - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.
5. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.
6. Les plantations non identifiées au règlement et présentant une qualité remarquable doivent être mis en valeur et maintenus et le cas échéant remplacées par des plantations d'essence et de taille équivalentes.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions* et installations* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 Traitement des surfaces de stationnement

***Dispositions générales**

1. Dès la réalisation d'une aire de stationnement extérieure de 5 places ou plus, l'aire devra comporter une plantation d'un arbre à haute tige* par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
2. Les plantations d'arbres de haute tige imposées par le règlement devront respecter le cycle de vie des espèces choisies :
 - La dimension des fosses à plantation sera adaptée au besoin de l'espèce choisie avec un minimum de 2x2m pour les plantations à haute tige.
 - Les arbres plantés devront être suffisamment matures à la plantation.

Le choix des essences végétales sera adapté au sol, au climat, au vent et à l'exposition. Il devra favoriser la palette végétale annexée au règlement.
3. Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables*.

Article 14 N : Performance énergétique du projet

Non réglementé.

Section 3 N : Stationnement, équipements et réseaux

Article 15 N : Stationnement

	Zones N
Niveau d'enjeu	Faible

*Dispositions générales

Lors de toute opération de construction*, de création de surface de plancher* supérieure à 5 m² ou de changement de destination* des constructions existantes*, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies* publiques et inclure des aires de stationnement correspondant aux besoins en stationnements qu'elle génère.

*Dispositions particulières

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Constructions* agricoles, pastorales et forestières	1 place par tranche entamée de 300 m ² de surface plancher
Constructions* à usage d'habitation	2 places pour les 120 premiers m ² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m ² entamée, dans la limite de 4 places par habitation.
Sous-destination restauration	Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m ² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : 1 place par tranche entamée de 10 m ² de salle.
Sous-destination hôtels et autres hébergements touristiques	Pour les constructions* neuves ou la création d'une surface de plancher* supérieure à 5m ² et les changements de destination* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher*, avec un minimum d'une place par chambre.

Article 16 N : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

16.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au documents graphiques.

2. Les voies* publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne sont pas desservis par des voies* publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies* rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

***Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux voies* publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) qui peuvent avoir des largeurs de plateforme* moindres.

16.2 Accès aux voies ouvertes au public

***Dispositions générales**

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude* de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.
2. Les accès* devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les accès* sur les routes départementales peuvent être interdits ou conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.
4. A Obernai, tout accès* sur la RD 500 et, dans l'ensemble des zones N, sur la RD 426 est interdit.

Article 17 N : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

17.1 Adduction d'eau potable

Pour toute construction* ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celle-ci est possible, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits privé, conformément à la réglementation en vigueur.

17.2 Défense contre l'incendie

Les constructions*, travaux, ouvrages ou installations* disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation départementale en vigueur. La défense incendie doit permettre d'atteindre un objectif de sécurité

en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués : le cas échéant, des solutions diverses voire complémentaires devront être mobilisées tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau*, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches) ou enterrées.

17.3 Assainissement

L'assainissement doit être conforme au règlements d'assainissement collectif et non collectif de la collectivité ainsi qu'aux autres réglementations en vigueur.

***Eaux usées**

1. Si le terrain* est desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
 - En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement (profondeur du réseau, contraintes topographiques, conception des réseaux, ...), son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé ;
 - Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.
2. Si le terrain* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :
 - Toute construction* ou installation* nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement individuel répondant aux exigences sanitaires et environnementales ainsi qu'aux aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement non collectif.

***Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra respecter la Doctrine en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est.

Dispositions générales :

1. Tout nouvel aménagement (opération d'aménagement d'ensemble*, construction* nouvelle, extension* ou annexe* d'un bâtiment* existant, aménagements extérieurs publics ou privés) doit intégrer les modalités suivantes :
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales, sans aucune connexion avec des eaux usées, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - Gestion à la parcelle* des eaux pluviales selon les modalités explicitées à l'alinéa 4. du présent article, à minima concernant les surfaces du projet, sauf impossibilité technique dûment démontrée par le pétitionnaire (par exemple en présence : de sols pollués, d'une source de pollution atmosphérique, d'une pollution de la nappe, de nappe affleurante, présence de cavités souterraines ou de failles géologiques, périmètres de protection de captage d'eau potable, activités industrielles à risque de pollution élevée, etc.). Cette disposition concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie*, place, parking, espaces verts*...) que les eaux des parcelles et terrains* privés ;
 - Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude* supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

2. En cas de transformation, d'extension* ou d'annexe* d'un bâtiment* ou d'un aménagement existant, le projet peut intégrer le déracordement global de l'ensemble des eaux pluviales de l'unité foncière* sans toutefois que cela soit imposé.
3. Le rejet dans le milieu naturel, dans un réseau d'eaux pluviales séparatif ou dans un réseau d'assainissement unitaire est interdit sauf autorisation expresse de l'autorité compétente.
4. Règles par niveaux de pluie :
 - a. Gestion des pluies courantes à fortes :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent assurer la gestion à la parcelle* des pluies courantes à fortes, correspondant à une période de retour de 20 ans.

Ces pluies doivent être gérées sans rejet vers l'extérieur de la parcelle, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées,
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité adaptée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies.

On utilisera prioritairement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts* « en creux », noues et « jardins de pluie »), en privilégiant lorsque cela est possible les dispositifs à ciel ouvert.

- b. Gestion des pluies exceptionnelles :

Tous travaux concernés par l'alinéa 1 du présent article doivent :

- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

En cas de risque d'inondation ou de danger de protection des populations, le volume de stockage pourra être imposé pour une pluie de retour 100 ans.

Dispositions particulières :

Gestion dérogatoire des eaux pluviales : par dérogation, dans le cas où la gestion à la parcelle* de la totalité des pluies fortes n'est pas possible, le rejet du volume d'eau excédentaire peut s'effectuer par ordre de priorité dans les exutoires suivants, dans la limite de 5 litres par seconde et par hectare :

- Rejet dans le milieu naturel,
- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales séparatifs,
- Rejet dans le réseau d'assainissement unitaire.

En cas de risque de débordement du réseau d'assainissement, le volume de stockage est dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.

17.4 Electricité, téléphone, fibre optique

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

2. Le réaménagement de voiries* existantes ainsi que la réalisation de voies* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions*.

Article 18 N : Gestion des ordures ménagères

1. L'ensemble de la voirie* publique et la création de nouvelles voies* doivent permettre la réalisation du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés tel que décrits dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile », et conformément à l'article 16 du présent règlement.
2. La collecte des ordures ménagères et assimilés doit être assurée par une voie* publique adaptée aux véhicules de 26 tonnes en marche avant (convention d'accès* en domaine privé possible, après validation préalable des circulations par le service déchets ménagers). Conformément de la recommandation de CNAM R437, il n'est pas possible pour le véhicule de collecte de réaliser des marches arrière.
3. Les aires de présentation des déchets ménagers et assimilés sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée des véhicules de collecte et des usagers, la sécurité, l'ergonomie du ramassage et l'hygiène. Les nouvelles voies* ouvertes à la circulation publique doivent présenter des dimensions et une aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte le cas échéant.
4. Les aménagements des aires de présentation sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant les déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public.
5. L'intégration paysagère et architecturale des locaux et aire de présentation doit être soignée.
6. **Pour les commerces**, en cohérence avec le Chapitre IV de l'ANNEXE II du Règlement (CE) n° 852/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires, et des articles L541-21-1 et R543-225 du Code de l'Environnement, tout projet de commerce ou de restaurant (établissement préparant, transformant, manipulant, exposant, mettant en vente, entreposant ou transportant des denrées animales ou d'origine animale) est tenu de prévoir, dans l'organisation du bâtiment*, un local à déchets couvert, réfrigéré, conçu et géré de manière à pouvoir être propre en permanence. Sa dimension devra permettre le stockage des bacs à déchets suivants : au minimum un pour les emballages, un pour les ordures ménagères résiduelles et un pour les biodéchets.
7. **Les logements** y compris ceux de fonction et de gardiennage liés à des établissements doivent disposer d'une collecte autonome et de leurs propres équipements de dépose et de collecte, selon les modalités décrites dans l'arrêté intercommunal en vigueur portant « réglementation sur la collecte des déchets ménagers et assimilés de la communauté de communes du pays de sainte Odile ».

ANNEXES

ANNEXE 1 : Palette végétale

1. Liste des plantations préconisées

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier (en noir : espèces autochtones ; en bleues* : espèces allochtones) :

Arbre de haute tige :

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)*
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Catalpa (*Catalpa speciosa*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Epine Blanche (*Crataegus monogyna*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Érable plane (*Acer Platanoides*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
- Orme blanc (*Ulmus glabra*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)*
- Saules (*Salix*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grande feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Arbres et arbustes fruitiers :

- Amandier (*Prunus dulcis*)*
- Cassis (*Ribes nigra*)
- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Cormier domestique (*Sorbus domestica*)*
- Figuier (*Ficus carica*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Groseiller à grappe (*Ribes rubrum*)*
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)*
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraister*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunier commun (*Prunus domestica*)*

Haies vives/arbustes : (favorables à la biodiversité)

- Abelia (*Abelia floribunda*)*
- Amélanchier (*Amelanchier*)*
- Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Argousier (*Hippophae rhamnoides*)*
- Baguenaudier (*Colutea arborescens*)*
- Bardane (*Articum lappa*)
- Bourdaine (*Frangula dodonei*)
- Camerisier à balai (*Lonicera xylosteum*)
- Chalef (*Elaeagnus x ebbingei*)*
- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera ericlymenum*)
- Chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*)*
- Chèvrefeuille de tartarie (*Lonicera tatarica*)*
- Clématite vigne blanche (*Clematis vitalba*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Cytise à grappe (*Laburnum anagyroides*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Epinette vinette (*Berberis vulgaris*)
- Fusain d'Europe (*Eonymus europaeus*)
- Fuschia du cap (*Phygelius capensis*)*
- Gaillet gratteron (*Galium aparine*)
- Gattilier (*Vitex agnus-castus*)*
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)*
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)*
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)*
- Hysope (*Hyssopus officinalis*)*
- Lila (*Syringa vulgaris*)*
- Myrtille (*Vaccinium myrtillus*)*
- Nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica*)
- Potentille (*Potentilla fruticosa*)*
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Rosier rampant (*Rosa arvensis*)
- Rosier rouillé (*Rosa rubiginosa*)
- Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)*
- Saule à feuilles d'argousier (*Salix elaeagnos*)*
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)

- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

2. Liste des plantations interdites

1. Plantations interdites : (plantes invasives en Alsace)

Arbre et arbustes :

- Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Bambous filants
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Mahonia (*Mahonia aquifolium*)
- Murier blanc (*Morus alba*)
- Rhododendron ponticum (*Rhododendro, ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia Pseudoacacia*)
- Sumac de virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)

Vivaces :

- Ambrosie à feuille d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster de virginie (*Aster novi-belgii*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Berce du Caucase (*Heracleum aster de virginie mantegazzianum*)
- Chèvrefeuille du japon (*Lonicera japonica*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Lampourde d'Orient (*Xanthium strumarium*)
- Lentille d'eau minuscule (*Lemna minor*)
- Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Oseille à feuille en coin (*Rumex cuneifolius Campd*)
- Raisin d'amérique (*Phytolacca americana*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Séneçon du cap (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

2. Plantations interdites hors remplacement d'arbres d'alignements : (Espèces allergènes à potentiel allergisant fort)

Arbre et arbustes :

- Aulne (*Alnus*)
- Bouleau (*Betula*)
- Cyprès (*Cupressus*)
- Frêne (*Fraxinus*)
- Mûrier à papier (*Broussonetia*)
- Noisetier (*Corylus*)
- Platane (*Platanus*) hors Platane plateau en l'absence d'alternative

Herbacées : (Plantations à limiter)

- Graminées ornementales (Poacées) : **plantations à limiter**, privilégier des plantes couvre-sol non allergisantes (ex : Bugle rampante, Campanules, Géraniums vivaces, Liege, Pervenche, ...)
- Armoise commune (*Artemisia vulgaris*)

ANNEXE 2 : Restrictions d'usages liées à la qualité des sols

Dans les secteurs concernés au règlement graphique par une prescription « Restrictions d'usages », les usages du sol doivent tenir compte des restrictions d'usages (RU) définies dans le cadre des études ou autorisations et répertoriées ci-dessous pour information.

Situation du site	N° RU au règlement graphique	Restrictions d'usages définies au sein de la Zone de vigilance pour la qualité des sols
Obernai Rempart Monseigneur Caspar (Cœur d'Obernai) – ancien site « Match » et Hôpital (BASIAS ALS600751)	RU1	- Les aménagements extérieurs pour un usage d'espaces verts paysagers sont autorisés à condition que les sols en place soient recouverts par : - Soit 30 cm de terres saines compactées; - Soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. - La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire des espèces, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place. Sont interdits : - Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles telles que définies dans la circulaire interministérielle du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (enfants et adolescents) ; - La culture de végétaux de consommation interdite (légumes, fruits, baies, ...) hormis dans des bacs hors sol comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
Obernai rue de Pully – ancienne friche « Zaegel Held » (Identifiant SIS 67SIS06320)	RU2	*Dispositions communes à RU2a et RU2b : Les aménagements et installations* sont autorisés à condition que les sols en place soient recouverts par : - Soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers - Soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être pose à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement. Adduction d'eau potable : les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - En dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - Dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. Sont interdits :

		- Les nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles telles que définies dans la circulaire interministérielle du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (enfants et adolescents) ; - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) ; - La plantation d'arbres fruitiers ; - Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols ; - La réalisation de forage, puit, pompage et utilisation d'eau souterraine au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. *Dispositions particulières en RU2a (zone UB) : - La hauteur de la dalle du premier niveau des locaux à usage d'habitation (sauf garages ou caves) devra être située à une hauteur minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel*. *Dispositions particulières en RU2b (zone UX et UT) : Sont interdits : - Les constructions* à usage d'habitation.
Obernai « Divinale » rue de la Divinale - ancienne coopérative viticole (BASIAS ALS6700766)	RU3	Sont interdits : - Les constructions* à usage d'habitation, - Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles telles que définies dans la circulaire interministérielle du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (enfants et adolescents), - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers), - La plantation d'arbres fruitiers. Adduction d'eau potable : les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée : - En dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - Dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.