

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en trame jardin de type 1 et 2 sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

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

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

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

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

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

Article 1.1. UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

Dispositions spécifiques au secteur UAi :

8. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UA, au paragraphe intitulé « dispositions spécifiques au secteur UAi ».

Article 1.2. UA - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
6. Dans la commune de ROHR, les constructions comportant des locaux habitables ou aménageables à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

Dispositions spécifiques au secteur UAi :

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

7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
8. Les travaux et installations destinés à réduire les risques d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
9. Les extensions et les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 mètres carrés d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Dispositions applicables à l'ensemble des communes à l'exception de Berstett :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
 - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
Dans les communes de Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim :
Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux § 1 et 2 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
 - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Dispositions applicables à la commune de Berstett :

3. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
 - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
4. Les constructions nouvelles, sont interdites au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée par rapport à la voie publique desservant l'unité foncière.
5. Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, sont toutefois autorisés l'aménagement, la transformation et la reconstruction selon la volumétrie, la hauteur et l'implantation initiales, en locaux d'habitation ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que l'ensemble des façades de ces constructions soient implantées à une distance au plus égale à 80 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise de la voie publique sur laquelle les constructions ont accès.

Règles alternatives :

6. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie dans la mesure où les constructions et installations respectent les conditions d'implantations fixées aux § 4 et 5 ci-dessus.
 - Aux constructions annexes non accolées à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Un recul pourra être imposé aux garages à planter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cas des cours d'eau, applicable à l'ensemble des communes

7. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
 - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
 - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

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

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

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
 - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
3. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

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

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

Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions

Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture,
 - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, non conforme aux dispositions du §1 ci-dessus fait l'objet d'une surélévation rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3 mètre de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux parties arrière des constructions telles que définies dans le lexique. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge ou rouge vieilli.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.
- En cas d'extension limitée d'une toiture existante ou de réfection de toiture. Dans ces deux cas, la couleur de la toiture pourra être identique à l'existant.

Cas particulier des dispositifs de réception des ondes électromagnétiques :

Les paraboles doivent être implantées sur la toiture et leur teinte doit être similaire à celle des matériaux de couverture.

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du présent règlement.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.
Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.
- En façade sur rue, les maisons à colombages comporteront obligatoirement des volets battants.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas visible en façade et que des volets battants soient également réalisés.
- La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

5. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin.

Dispositions applicables aux communes de : *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

Ces aménagements ne sont pas comptabilisés dans les 30% mentionnés en disposition générale.

2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Article 2.8. UA – Caractéristiques des clôtures

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.

- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

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

Article 2.9. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

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

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

- Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension de l'existant entraînant la création de plus de 3 logements, la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération doit représenter au moins 40% de la surface de plancher cumulée des nouveaux logements créés (création de surfaces de plancher nouvelles). Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 40% de la surface de plancher cumulée des nouveaux logements créés. Dans ce cas, les espaces verts doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.
- En cas d'aménagement de bâtiments existants entraînant la création de nouveaux logements, au moins 50% de la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

IV STATIONNEMENT

Article 2.10. UA - Gabarit des places de stationnement

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

Article 2. 11. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.

Article 2.12. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes minimales exigées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure. Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : *Durningen, Kienheim, Kuttolsheim, Rohr, Wiwersheim.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places minimum par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 1 logement, au moins 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
- Pour l'ensemble des normes ci-dessus, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places minimum par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...). Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Règle alternative aux dispositions des §1 et 2 ci-dessus

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
 - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie...) sont assurées.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 3 mètres s'il dessert moins de 5 logements,
 - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
 - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie...) sont assurées.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Disposition applicable aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen.*

7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Disposition applicable aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

8. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire et du maire.

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
 - 4 mètres si elle dessert moins de 5 logements,
 - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
 - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 UA - Eau potable

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

Article 3.4 UA - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. UA - Electricité

Le raccordement au réseau électrique doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

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

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

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

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

