

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **STEINBOURG**

REGLEMENT

Révision n°2 le 23/02/2008
Modification n°1 le 28/01/2011
Modification n°2 le 29/01/2014

MODIFICATION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 26/03/2019



A Steinbourg,
le 27/03/2019

Le Maire,
Viviane KERN



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Steinbourg

3.c Règlement

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 23 Février 2008

- **Modification n°1** : approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2011
- **Modification n°2** : approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2014
- **Projet de modification n°3**



SOMMAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE 1 - ZONE UA	5
CHAPITRE 2 - ZONE UB	13
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	21
CHAPITRE 4 - ZONE UL.....	27
CHAPITRE 5 : ZONE AU	31
CHAPITRE 6 : ZONE AUR.....	39
CHAPITRE 7 : ZONE AUE	42
CHAPITRE 8 : ZONE AUER.....	47
CHAPITRE 9 - ZONE A	50
CHAPITRE 10 - ZONE N.....	56
ANNEXES.....	63
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	64
NUANCIER DES TEINTES DES FACADES	65

DISPOSITIONS GENERALES

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STEINBOURG tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - RAPPORT DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres sont :
 - la zone UA.
 - la zone UB, qui comprend le secteur UBI.
 - la zone UL.
 - La zone UE, qui comprend les secteurs UEa, UEb et UEc.
- 3.2. La zone à urbaniser, AU comprenant le secteur AUa, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 5.
- 3.3. La zone à urbaniser AUr, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 6.
- 3.4. La zone à urbaniser à vocation économique AUE comprenant le secteur AUEa et à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 7.
- 3.5. La zone à urbaniser AUer, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 8.
- 3.6. La zone agricole, zone A comprenant le secteur Aa, à laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 9.
- 3.7. La zone naturelle, comprenant les secteurs Nf, Na, Nc, Ne, Nm, No et Np laquelle s'appliquent les dispositions contenues au chapitre 10.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES I À 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles I à 14 des chapitres 2 à 6 du présent règlement s'appliquent,

- aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par le dit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles I et 2.

7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».

A Steinbourg, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation. Cependant, au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, n'est admise que la reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout bâtiment existant et détruit par un sinistre autre que l'inondation.

8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

9 - REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Steinbourg caractérisé par un bâti relativement dense et une architecture homogène. L'objectif d'aménagement est de préserver et de développer cette typicité de la zone UA.

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

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. La création d'exploitations agricoles.
- I.2. La création, l'extension ou la transformation de constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, qu'ils comportent ou non des installations classées, si elles sont incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- I.3. La création d'établissements de commerce, d'artisanat d'une surface supérieure à 500 m² de surface totale de plancher.
- I.4. Les dépôts et stockages non liés et non nécessaires à une activité fonctionnant sur la même unité foncière.
- I.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins cinq unités sauf s'ils sont liés et nécessaires et se trouvent sur une même unité foncière qu'une activité autorisée ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux
 - occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.7. La création et l'extension de bassins de plus de 20 m².

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.4.** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.5.** Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mis en œuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à l'alignement architectural défini par les constructions des unités foncières voisines .

6.2 Les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies, devront assurer une continuité bâtie à l'alignement des voies par le biais d'une clôture.

- .6.3.** Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux postes de transformations qui pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprises entre 0 et 1,5 m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone ;
 - aux annexes telles que garage, remises d'une surface de plancher inférieure à 40 m² ;
 - aux constructions implantées en seconde ligne.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions en première ligne :

- 7.1.** La ou les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.
- 7.2.** Dans les rues repérées au plan de zonage par la mention « servitude d'implantation particulière », la ou les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.
La continuité de la façade sur rue pourra aussi être assurée par un bâtiment annexe ou un mur d'au moins deux mètres de haut. Un passage d'accès d'une largeur maximale de quatre mètres est autorisé à la condition d'être clos par un portail d'une hauteur d'au moins deux mètres.
- 7.3.** L'implantation en léger recul, en vue de la création d'un schlupf, peut être imposée dans le cas où un bâtiment répondant à ces prescriptions existe sur l'unité foncière voisine (recul n'excédant pas 0,40 mètre par rapport aux limites séparatives).

Constructions en seconde ligne :

- 7.4.** Les dispositions suivantes ne s'appliquent que si une construction en première ligne existe et respecte les articles 7.1. à 7.3.
- 7.5.** Les nouvelles constructions doivent être implantées à un minimum de 4 mètres des limites séparatives. Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres (au faîtage) cette distance doit être supérieure à la moitié de la dite hauteur (h/2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, telles que les remises et abris jardin d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 30m² et dont la hauteur au plus près de la limite n'excède pas 3 mètres.
- 7.6.** Les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. (23 février 2008) et dont l'implantation jouxte une ou plusieurs limites séparatives, peuvent être agrandies le long des limites, la ou les extensions cumulées ainsi réalisées ne pouvant dépasser une longueur sur limite de 8 mètres.
- 7.7.** L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

Des critères de sécurité devront être pris en compte lors de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, (23 février 2008) qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.
- pour les bâtiments à vocation d'activité économique.

9.3. Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Elle ne peut excéder 13 (treize) mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère pour les toits plats et les toitures terrasses.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2.** Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
- 10.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

UA II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2. Matériaux

- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes seront choisies parmi le nuancier de couleurs en annexe du présent document.

11.3. Toitures

11.3.1. Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°. Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

Les toitures des constructions annexes (abri de jardin, garage, etc...) doivent avoir une pente comprise entre 15 et 52°. Toutefois, pour ces constructions annexes, 100% de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2. Les couvertures seront de teinte rouge, rouge-brun et de type "tuile plate ou mécanique". Le verre, le zinc et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes,
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple),
- aux abris des jardins, aux piscines ou aux autres annexes.

11.3.3. Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis sont autorisés.

11.3.4. Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics et les bâtiments d'activité.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2. Les clôtures donnant sur la voie doivent avoir une hauteur comprise entre 1.30 mètres (un mètre et trente centimètres) et 2 (deux) mètres.

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixée à 2 (deux) mètres.

11.4.3. Les clôtures doivent être constituées :

- pour les clôtures sur rue : d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- pour les autres clôtures :
 - soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
 - soit d'un grillage ou d'une clôture métallique,
 - soit de cloisons en bois ou en gabions,
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6. Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se

rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

I2.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Lorsque les articles 6 et 7 imposent pour un projet, la continuité de la façade sur rue, il pourra être fait abstraction de cette dernière disposition, les stationnements pourront alors être accessibles à travers un portail donnant sur la rue.

I2.2. Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée ;
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il sera rajouté 1
- places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

I2.3. Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il doit être prévu lors de la réalisation d'opérations d'habitat un minimum de surfaces d'espaces libres (hors accès et stationnement...) comme suit :

Surface de plancher après projet	Surface d'espace libre exigée
Moins de 200 m ²	0 m ²
A partir de 200 m ²	200m ² + 100m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Elle correspond aux constructions les plus récentes de la commune, à la trame plus lâche qu'en centre-ville. Le caractère aéré et vert y est fortement développé.

La zone UB comprend le secteur UBI, destiné à terme à l'accueil d'opérations à caractère d'habitat, où sont autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des activités existantes.

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

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. La création d'exploitations agricoles.
- I.2. La création, l'extension ou la transformation de constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, qu'ils comportent ou non des installations classées, si elles sont incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- I.3. La création d'établissements de commerce, d'artisanat d'une surface supérieure à 500 m² de surface totale de plancher.
- I.4. Les dépôts et stockages non liés et non nécessaires à une activité fonctionnant sur la même unité foncière.
- I.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités sauf s'ils sont liés et nécessaires et se trouvent sur une même unité foncière qu'une activité autorisé ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.7. La création d'étangs et l'extension de plan d'eau, de bassins et d'étangs.
- I.8. Au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UB 2.4.
- I.9. Au sein de la zone inondable constructible sous condition matérialisée au plan de zonage, est interdit tout aménagement de locaux et sous-sol sous la cote de référence au sein des constructions nouvelles et à l'intérieur des bâtiments existants.

En UBI

- 1.10.** La création, l'extension ou la transformation d'établissement de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées- s'ils sont incompatibles avec la proximité d'habitations.

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.
- 2.4.** Au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec le risque d'inondation et notamment :
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout bâtiment existant et détruit par un sinistre autre que l'inondation ;
 - l'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des bâtiments à usage d'habitation à condition que cette extension soit attenante au bâtiment existant. Cette mesure ne s'applique qu'une fois par bâtiment et est donc non cumulable ;
 - l'extension de moins de 100 m² de surface de plancher des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal à condition que cette extension soit contiguë aux bâtiments existants. Cette mesure ne s'applique qu'une fois par établissement et est donc non cumulable ;
 - les travaux, occupations et utilisations du sol nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructures et au fonctionnement des services publics ;
 - l'aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux terrain de sport à condition que ces aménagements soient effectués sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant ;
 - les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

En UBI

- 2.5.** Outre les constructions à caractère d'habitat et les occupations et utilisations du sol liées, sont également admis l'extension mesurée (100 m²) ou l'aménagement d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3.** Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 5 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1.** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2.** Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3.** Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mis en œuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions principales s'implanteront à l'alignement architectural défini par les constructions proches.
- 6.2.** Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 6m de toute berge ou cours d'eau.
- 6.3.** Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 10m de l'emprise du chemin de fer.
- 6.4.** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UB 6.1 et UB 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.5.** Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.6.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.2.** Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. (23 février 2008), et dont l'implantation jouxte une ou plusieurs limites séparatives, peuvent être agrandies le long des limites, la ou les extensions ainsi réalisées ne pouvant dépasser une longueur cumulée de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.
- 7.3.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
 - que leur hauteur sur limite n'exécède pas 3 mètres mesurés au niveau moyen de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ; les annexes de faible importance (<30 m²) peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 1 mètres.

- et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

En UBI

7.5. Si la limite séparative est contiguë à une zone UE, les constructions devront s'implanter à une distance de 35 mètres par rapport à cette limite..

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

Des critères de sécurité devront être pris en compte lors de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU (23 février 2008), qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

9.3. Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Elle ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère pour les toits plats et les toitures terrasses.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

- 10.3.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

UB II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2. Matériaux

- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes seront choisies parmi le nuancier de couleurs en annexe du présent document.

- 11.2.2.** Les façades des constructions revêtues de bois sont autorisées et doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3. Toitures

- 11.3.1.** Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°.

Toutefois, 50 % maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

Les toitures des constructions annexes (abri de jardin, garage, etc...) doivent avoir une pente comprise entre 15 et 52°. Toutefois, pour ces constructions annexes, 100% de la toiture pourra être traitée en terrasse, attique, toit plat, etc...

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles, par dérogation les extensions pourront être menées avec des pentes similaires ou proches à celles existantes à la date de dépôt du permis.

- 11.3.2.** Les couvertures seront de teinte rouge, rouge vieilli, brun ou noire et de type "tuile plate ou mécanique". Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Cette disposition ne s'applique pas

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes, pour les couvertures comportant des matériaux différents de ceux prescrits dans le présent article, et pour les lesquelles les matériaux similaires à ceux existants pourront être utilisés,
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple).
- aux abris des jardins, aux piscines ou aux autres annexes.

11.3.3. Les lucarnes, fenêtres de toit (velus, chien-assis) sont autorisées.

11.3.4. Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non contiguës à la construction principale ;
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public ;
- pour des bâtiments publics.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2. Les clôtures doivent en façade de rue avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre et en limite séparative une hauteur maximum de 1,80 mètres (un mètre et quatre-vingt centimètres). Les panneaux bois sont interdits sur la rue.

11.4.3. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille
- d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
- d'un grillage, ou d'une clôture métallique,
- de cloisons en bois ou en gabions,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

- I2.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :
- jusqu'à 200 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée ;
 - Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- I2.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- I3.1** Un minimum de 20 % des unités foncières devra être traité en espaces verts, c'est-à-dire affecté ni à des accès, stationnement ou aménagement piétonniers.

En UBI

- I3.2** Dans le secteur matérialisé au plan de zonage, les plantations à créer au titre de l'article L130.I devront être à hautes tiges

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone UE comprend les sites liés à l'activité économique de la commune de Steinbourg, dont la pérennisation est essentielle pour le devenir de la commune.

La zone comprend un secteur UEa destiné aux activités de l'aérodrome, un secteur UEb correspondant à la station d'épuration et un secteur UEc destiné aux activités de la carrière.

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

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. En UE uniquement, hors UEa :

Les constructions à usage d'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.

2.2. Les logements de service à raison d'un logement par établissement à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
- qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent.

2.3. En UEa uniquement :

Les constructions nécessaires à l'activité de l'aérodrome.

2.4. En UEb uniquement :

Les constructions, installations, travaux et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration intercommunale.

2.5. En UEc uniquement :

Les constructions et installations nécessaires à des activités d'extraction de matériaux, de traitements et de valorisation de matériaux nobles et de déchets inertes du BTP, à des activités de stockage définitif de déchets du BTP.

Tous secteurs

- 2.5.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.7.** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.8.** Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.
- 2.9.** La reconstruction à l'identique en cas sinistre si celle-ci dépasse les normes du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1.** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2.** Eaux usées : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

- 4.3.** Eaux pluviales : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 6m.
- 6.2.** Le recul, hors panneau d'agglomération, sera :
- d'au moins 50 m par rapport à l'autoroute ;
 - d'au minimum 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions par rapport à la RD 6 ;
 - de 15m au minimum par rapport à la RD83.
- 6.3.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées 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 proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- 7.2.** Par rapport aux propriétés limitrophes situées en zone UB, les constructions devront respecter une distance minimale de 10 mètres.
- 7.3.** Pour des raisons de sécurité, les constructions devront respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf correspondant aux lisières du massif forestier.
- 7.4.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.
- 10.2.** Cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- 10.3.** Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise strictement nécessaire à l'activité de la construction

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières.

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4. Clôtures

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Sont autorisées les clôtures formées :

- d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
- d'un grillage, ou d'une clôture métallique,
- de gabions,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,7 mètre, et dont l'ensemble respectera la hauteur maximale autorisée.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération d'une activité nécessitant l'accueil de public, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
- 13.2.** Toute construction devra être accompagnée de plantations végétales en périphérie, au contact de l'espace public, afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL comprend les sites destinés à l'implantation d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, atelier communal, bâtiment technique ou administratif).

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

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL 2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif).
- 2.2. Les constructions et aménagements liés aux activités utilisant ces équipements (cuisine, salle à manger, sanitaires - vestiaires, gîtes et activités commerciales connexes ou complémentaires).
- 2.3. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5. Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.
- 2.6. La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

UL 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1.** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2.** Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3.** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.4.** Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

UL 5: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'emprise des voies publiques de 4 mètres.
- 6.2.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprise entre 0 et 1,5 m.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent avoir un recul minimum du mur par rapport à la limite séparative de 4 mètres.
- 7.2.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9: Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Le point le plus haut d'une construction est limité à 20 mètres à compter du niveau moyen de l'assiette du terrain. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Steinbourg.

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4. Clôtures

11.4.1. Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

Sont autorisées les clôtures formées :

- d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
- d'un grillage, ou clôture métallique,
- de gabions,
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,7 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur ne dépassera pas la hauteur maximale autorisée.

11.4.2. Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UL 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UL 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur, dont l'urbanisation future est garantie d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site. Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle et peut accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces ou des services et doivent répondre à certaines conditions pour être ouvertes à l'urbanisation.

Elle comprend le secteur AUa.

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

AU I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article AU 2.

Dans le secteur AUa, au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.5.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. En zone AU et secteur AUa, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, d'équipement, de services, de bureaux et de commerces, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 50 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations d'Aménagement.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU ou du secteur AUa tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement.

2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels, les installations linéaires ou souterraines et ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

2.3. Sont soumis à autorisation les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.4. Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur moyenne d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

2.5. Au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, ne sont admis que :

- les travaux, occupations et utilisations du sol nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructures et au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux terrain de sport à condition que ces aménagements soient effectués sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant ;
- les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets et respecteront les orientations d'aménagement.

En aucun cas, la largeur de l'emprise de voirie ne peut être inférieure à 6 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et l'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.3. Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. La récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mise en œuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

4.4. Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux car port ouverts au moins sur deux cotés dont le côté rue, ni aux pergolas couvertes ou non, qui pourront s'implanter entre 0 et 5 mètres à de l'emprise publique.

6.2. Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

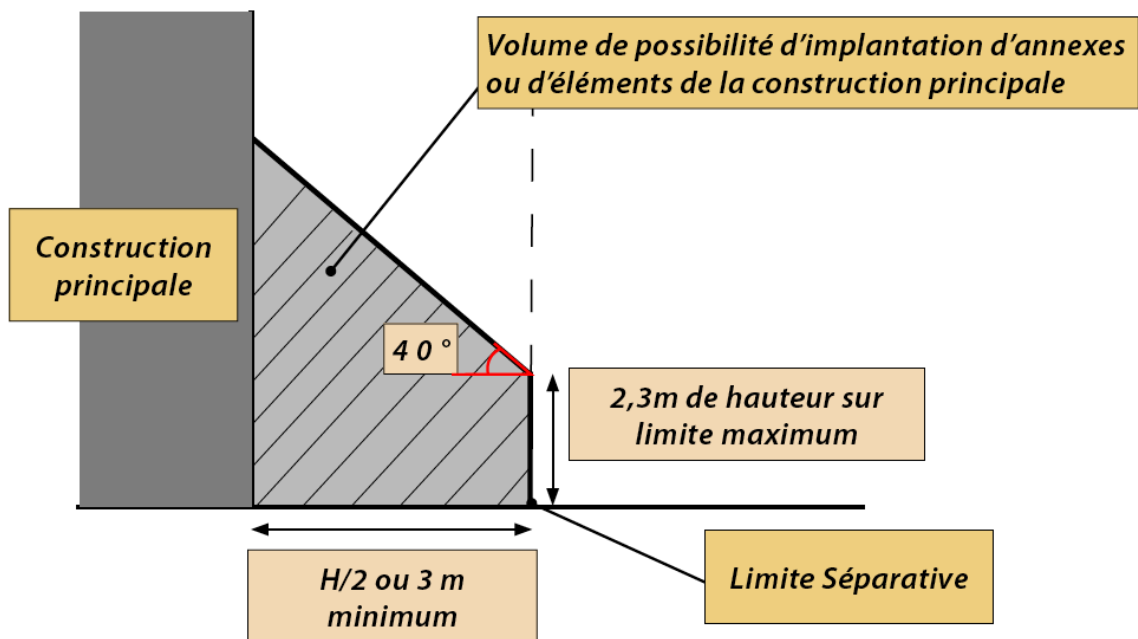
En zone AU uniquement (hors AUa) :

7.2. La distance par rapport aux limites sera portée à 10 mètres si les parcelles voisines sont classées en UA.

En zone AU et secteur AUa :

7.3. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres
- ou 13 mètres sur deux limites consécutives ;
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5 %, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut ;
- deux annexes ne peuvent s'implanter sur les mêmes limites séparatives ;
- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci- dessous :



7.4. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.5. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

- 7.6.** Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 à 7.3. Elles devront respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 8 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m², sur un seul niveau

AU 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2.** Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres en tout point du faîtage et 9 mètres à l'égout du toit. Elle ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère pour les toits plats et les toitures terrasses. La hauteur est calculée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2.** La hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2. Matériaux

11.2.1. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2. Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3. Toitures

11.3.1. Les couvertures seront constituées de tuiles choisies dans des nuances de rouge à brun ou noir. Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) et aux abris des jardins, aux piscines et aux autres annexes.

11.3.2. Les lucarnes et fenêtres de toit, (velux, chien-assis) sont autorisées.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,60 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 1.80 mètres (un mètre et quatre-vingt centimètres). Les panneaux bois sont interdits sur la rue.

- 11.4.2.** Les clôtures doivent être constituées soit :
- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille
 - d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques,
 - d'un grillage, ou d'une clôture métallique,
 - de cloisons en bois ou en gabions,
 - d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.1.
- 11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

- 12.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :
- jusqu'à 200 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée ;
 - Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- 12.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Au minimum 1,5 are (150 m²) par tranche de 100 m² de surface de plancher jusqu'à 400 m² de surface de plancher devra être traité en espace vert. De plus, un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE AUr

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur après modification ou révision du P.L.U., dont l'urbanisation future est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site. Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle et pourra accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces ou des services.

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

AUr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites autres que celles mentionnées à l'article AU 2.

AUr 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Sous réserve de modification ou révision du P.L.U., toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, d'équipement, de services, de bureaux et de commerces, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 50 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations d'Aménagement.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AUr tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement.

- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels, les installations linéaires ou souterraines et ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.3.** Sont soumis à autorisation les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.4.** Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur moyenne d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUr 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

AUr 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé

AUr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum.

6.2. Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

AUr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

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

Non réglementé.

AUr 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

AUr 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

AUr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

AUr 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

AUr 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUr 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE AUE

Ce sont des espaces naturels réservés au développement de l'activité économique à Steinbourg

Elle comprend un secteur AUEa soumis à une Orientation particulière d'aménagement.

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

AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE 2.

AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Les constructions à usage d'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, ainsi que les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome dès lors que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5.** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6.** Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

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

En AUEa

3.1.2. Les accès privatifs sont interdits sur la RD 83. Ils devront être réalisés aux emplacements fixés par le Document d'Orientations d'Aménagement

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

En AUEa

3.1.3. Les voiries doivent être respectées les principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement.

AUE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

4.2. Eaux usées : Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

- 4.3.** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

AUE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 6m.
- 6.2.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

En AUEa

- 6.3.** Le recul, hors panneau d'agglomération, sera de 15 m au minimum par rapport à la RD 83.

AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées 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 proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- 7.2.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur au point le plus haut d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée et s'aligner sur les hauteurs existantes dans le voisinage immédiat.
- 10.2.** Cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- 10.3.** Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise strictement nécessaire à l'activité de la construction.

AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le traitement des façades fera l'objet d'attentions particulières.

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4. Clôtures

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

AUE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique, pour des activités nécessitant l'accueil de public.

AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

13.2. Toute construction devra être accompagnée de plantations végétales en périphérie, au minimum au contact de l'espace public, afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

En AUEa

13.3. Le traitement paysager des limites donnant sur la RD 83 doivent respecter les principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : ZONE AUer

Il s'agit d'une zone réservée au développement économique à long terme qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du présent PLU.

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

AUer 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE 2.

AUer 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1.** Sous réserve de modification ou révision du P.L.U., les constructions à usage d'activité économique, commerciale, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5.** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6.** Les installations techniques linéaires ou souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les ouvrages nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUEr 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

AUEr 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

AUEr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 6m.
- 6.3.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m.

AUEr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées 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 proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- 7.2.** Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

Non réglementé.

AUEr 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

AUEr 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

AUEr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

AUEr 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

AUEr 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUEr 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 9 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole.

Elle comprend un secteur **Aa** constructible pour les exploitations agricoles.

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

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Tous secteurs

- 2.1. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt général ainsi que les opérations inscrites en emplacement réservé.
- 2.2. Les abris à animaux nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts sur un côté.
- 2.3. En ce qui concerne les constructions sont interdites les bâtiments de toute nature à l'exception :

De la construction, d'UN seul bâtiment annexe, sans sous-sol, n'excédant pas une hauteur de 2,30 mètres à la gouttière et d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés. L'implantation d'une telle annexe ne peut être éloignée de plus de 20 mètres de la résidence principale de référence.

En Aa

- 2.4. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition que les constructions, les installations ou transformations soient destinées aux usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;

Par ailleurs :

- le logement des personnes, dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, est autorisé dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de surface de plancher;
- les logements devront être édifiés dans un même volume à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- les bâtiments principaux d'exploitation seront dans la mesure du possible regroupés sur un même site.

2.5. L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges en liaison avec l'activité agricole.

2.6. Au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, ne sont admis que :

- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout bâtiment existant et détruit par un sinistre autre que l'inondation ;
- l'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes à condition que ces extensions soient contiguës aux bâtiments existants ;
- les travaux, occupations et utilisations du sol nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructures et au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux terrain de sport à condition que ces aménagements soient effectués sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant ;
- les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

4.3. Eaux usées non domestiques

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

4.4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être récupérées ou restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1. Les constructions devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 421 et de 6 mètres par rapport à l'alignement de toute autre voie.
- 6.2. Les postes de transformations électriques pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprise entre 0 et 1,5 m.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2. Les postes de transformations électriques pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 m.

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

Non réglementé.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. En **Aa**, la hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel Elle ne peut excéder 8 mètres à l'acrotère pour les toits plats et les toitures terrasses. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

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

11.2. Matériaux

- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment, les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

- 11.3.1.** Les toitures des habitations devront avoir une pente supérieure à 30° et seront à deux pans minimum ; si les bâtiments d'habitation sont intégrés aux volumes de l'exploitation, alors ils pourront déroger à cette obligation en appliquant les pentes du bâtiment d'exploitation

Toutefois 100% de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.. pour les habitations ainsi que pour les annexes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, s'ils sont distincts des bâtiments d'exploitation seront de teinte rouge ou brun.

- 11.3.2.** Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente comprise entre 15 et 45°.

- 11.3.3.** Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

- 11.3.4.** Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire (de type bâche) sont interdits.

11.4. Clôtures

- 11.4.1.** Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- 11.4.2.** Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

- 11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 10 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Steinbourg.

La zone N comprend

- un secteur Nf qui couvre les espaces boisés ;
- un secteur Na réservé au recyclage, à la valorisation, au traitement et au stockage des gravats et déchets du BTP ;
- un secteur Ne est destiné à accueillir un pôle d'équipements publics de loisirs ;
- un secteur No inscrit pour permettre uniquement l'extension de constructions présentes ;
- un secteur Nm accueille les activités liées aux loisirs motorisés ;
- un secteur Np est réservé aux étangs de pêches et à leurs constructions ;
- un secteur Nc est réservé à l'accueil de l'activité équestre.

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

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

Zone N et tous secteurs

- 2.1.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3.** Les opérations inscrites en emplacements réservés.
- 2.4.** Les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation du canal.
- 2.5.** Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.6. Au sein de la zone inondable à préserver matérialisée au plan de zonage par une trame particulière, ne sont admis que :

- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout bâtiment existant et détruit par un sinistre autre que l'inondation ;
- pour les aires de loisirs et de sports existantes (notamment secteur Np), l'extension des bâtiments existants ou la création de nouveaux bâtiments dans la limite de 160 m² au sol. Cette mesure ne s'applique qu'une fois par espace vert, aire de jeux, terrain de plein air, de loisirs ou de sport et est donc non cumulable ;
- les travaux, occupations et utilisations du sol nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructures et au fonctionnement des services publiques ;
- l'aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux terrain de sport à condition que ces aménagements soient effectués sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant ;
- les parcs de stationnement extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

En zone N uniquement (hors secteurs Nf, Na, Ne, Nm, Np et Nc)

2.5. L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. (23 février 2008) ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés, d'une hauteur maximale de 2,5 m à la gouttière et implanté à moins de 30 mètres de distance du bâtiment principal. La création de piscine découverte est également autorisée.

2.6. Les abris à animaux d'une emprise maximum de 50 m² à la condition de disposer d'une façade ouverte.

2.7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité avicole.

En secteur Nf uniquement

2.7. Les aires de stockage de bois sont admises.

2.8. Les constructions liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation forestière.

2.9. Les aménagements publics permettant la mise en valeur de la vocation du site.

En secteur Ne uniquement

- 2.10. Les constructions à usages d'équipements collectifs compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.11. Les bâtiments d'accueil, de réunions, de restauration, de commerces, de sport et de loisirs, ainsi que les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.

En secteur Nm uniquement

- 2.12. Les constructions nécessaires à l'accueil et au fonctionnement technique des activités motorisées de la zone.

En secteur No uniquement

- 2.13. L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 100 mètres carrés, d'une hauteur maximale de 2,5 m à la gouttière et implanté à moins de 30 mètres de distance du bâtiment principal. La création de piscine découverte est également autorisée.

En secteur Nc uniquement

- 2.14. Les constructions nécessaires à l'accueil et au fonctionnement technique de l'activité équestre.

En secteur Na uniquement

- 2.15. Les constructions nécessaires aux activités de recyclage, valorisation traitement et stockage des gravats et déchets du BTP.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En secteur Nc uniquement

3.1.3. L'accès direct sur une route départementale est interdit mais devra se faire par un chemin rural reliant celles-ci.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

4.3. Eaux usées non domestiques

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

4.4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute voie.

6.2. De plus, en dehors de panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter un recul de :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m pour les autres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- 20 m pour les constructions à usage d'habitation et de 15 m pour les autres par rapport à l'axe des RD 14 et RD 716 ;
- 10 m pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RD 83 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 421.

6.3. Toute construction devra également respecter un recul de :

- 6 m par rapport aux berges et voies d'eau ;
- 6 m par rapport à l'emprise SNCF ;
- 30 m par rapport à la forêt soumis au régime forestier.

6.4. Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,5 m

6.5. Sont autorisées l'implantation des installations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les emprises linéaires du chemin de fer, soit en limite du domaine des chemins de fer, soit en retrait, mais dans cette dernière hypothèse, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

7.2. Sont autorisées l'implantation des installations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les emprises linéaires du chemin de fer, soit en limite du domaine des chemins de fer, soit en retrait, mais dans cette dernière hypothèse, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

- 7.3.** Les postes de transformations électriques pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 m.

En N uniquement

- 7.3.** Les abris pour animaux devront être implantés à un minimum de 50 mètres des parcelles classées en UA, UB et AU.

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

Non réglementé.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

- 10.2.** La hauteur d'équipements publics peut atteindre 15 mètres.

En Ne

- 10.3.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 11 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

11.2. Matériaux

- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

11.3.2. Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, ni au domaine des chemins de fer doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (surface de plancher)

Équipements d'intérêt collectif et services publics créant des logements (résidence sénior,...)

1 emplacement par logement créé

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Bâtiment de 50 à 400m² de surface de plancher ET supermarché quelle que soit la taille
2 emplacements par 50 m² de surface de vente
- Bâtiment de plus de 400m² de surface de plancher
1 emplacement par 100m² de surface de vente

Ateliers et petites activités industrielles (<200m² de surface de plancher) :

4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher

Établissements industriels et entrepôts :

- Bâtiment de 200 à 1499 m²
1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher
- Bâtiment de 1500 à 5000 m²
1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher
- Bâtiment de plus de 5000 m²
1 emplacement pour 500 m² de surface de plancher

Établissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Établissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

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

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

NUANCIER DES TEINTES DES FACADES²



² Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord – Nuancier du Piémont de Hanau