

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

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

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

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

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

Pour les secteurs de zone UB non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UB ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UB et 1.2.UB

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

Article 1.1. UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
6. La création d'étangs ou de plans d'eau sauf dans le secteur UBd,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
9. Les constructions destinées à l'exploitation forestière,

Dans le secteur UBc

Sont interdites :

10. Toute construction à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UB ci-dessous

Dans le secteur UBd :

Sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UB :

11. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
12. Les constructions destinées à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, aux activités de service,
13. Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

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

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

Dans toute la zone :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBd :

3. Les constructions mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition » ainsi que l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone.
6. Dans la commune de ROHR, les constructions comportant des locaux habitables ou aménageables à condition que ces locaux soient situés au-dessus de la cote NGF 180,7 mètres.

Dans le secteur UBc :

7. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site.
8. Le changement de destination et l'extension du bâtiment existant à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site.

Dans le secteur UBd :

9. Les centres de congrès et d'exposition, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics, à condition qu'ils soient liés et complémentaires à l'activité d'hébergement hôtelier et touristique,
10. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
 - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
 - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m², extensions et annexes comprise,
 - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
 - Soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.

Cas des cours d'eau :

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

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres.

2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.

- La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
- La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dans la commune de Stutzheim Offenheim, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
 - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
5. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Disposition spécifique au secteur UBc :

Non réglementé

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

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

Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques au secteur UBb :

Pour chaque unité foncière, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

Dans la commune de Berstett, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

Niveau	Hauteurs en mètres				
	Zone UB (sauf secteurs)	UBa	UBa1	UBb	UBd
Faitage (toiture en pente)	12	7	4,5	7	
Egout principal de la toiture	7	3,5	3,5		
Sommet de l'acrotère	7,5	3,5	3,5		
Maximale hors tout					12

Dispositions spécifiques au secteur UBc :

La hauteur maximale hors tout des extensions autorisées ne pourra excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

2. Possibilités de niveau au-dessus de l'acrotère :

Zone UB (sauf secteurs) :

En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture ou de l'acrotère et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Secteur UBa :

Quand le volume principal de la construction est en toiture plate, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique. Dans ce cas :

- La hauteur maximale du bâtiment est fixée à 6 mètres.
- Le niveau en attique devra être situé sur la partie arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. La façade principale de la surélévation devra comporter des décrochements conséquents.
- La terrasse de l'attique ne devra pas être accessible.

Règles alternatives :

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

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dispositions générales :

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

Dispositions spécifiques au secteur UBc :

1. Les extensions devront être réalisées de façon à ne pas dénaturer l'aspect du bâtiment d'origine.
2. Les extensions ne pourront être situées qu'au niveau des façades Nord-Est et Sud-Ouest du bâtiment existant.

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

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

1. Toitures :

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitations agricoles dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.

- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

2. Couvertures

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge ou rouge vieilli. A Dossenheim-Kochersberg, la couleur noire est également autorisée.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

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

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Ouvertures :

- En façade sur rue, les ouvertures des constructions à usage d'habitation, hors annexes, doivent être plus hautes que larges. Les ouvertures en soubassement (type soupiraux) ne sont pas concernées par cette présente disposition.
- La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

5. Orientations :

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

6. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec les clôtures avoisinantes.

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

1. Toitures et couverture :

Non règlementé à l'exception :

-
- Du secteur UBa et du sous-secteur UBa1, dans lesquels les coloris des toitures devront être choisis parmi les teintes définies par les couvertures de l'habitat existant situé dans l'environnement immédiat.

2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

3. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Disposition particulière au secteur UBd :

Non règlementé.

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

Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

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

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

- Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% en cas de création de piscine ou pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

IV STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement :

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

Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

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

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

Article 2.11. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes minimales exigées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

1. Véhicules motorisés :

1.1 Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : Kienheim, Rohr, Wiwersheim.

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

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

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

1.2 Autres destinations et sous-destinations :

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

A Truchtersheim, il sera exigé un nombre minimal de places pour les destinations suivantes :

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

Dans le secteur UBd :

Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Pour les constructions autres qu'à destination d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.

2. Vélos :

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

Dans le secteur UBd : Non réglementé

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

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie...) sont assurées.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 3 mètres s'il dessert moins de 5 logements.
 - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
 - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie...) sont assurées.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

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

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

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

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

Article 3.2. UB - Voirie

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

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3.UB - Eau potable

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

Article 3.4. UB - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

2. Eaux pluviales :

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

Article 3.5. UB - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

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

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