

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

Turckheim



3.c. Règlement

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du

03 NOV. 2015

Le Maire
Jean-Marie BALDUF
Maire



Octobre 2015

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 REGLEMENT PAR ZONES	8
ZONE UA	8
ZONE UB	15
ZONE UE	21
ZONE UF	28
ZONE AU	31
ZONE A	36
ZONE N	40

Annexes :

Normes minimales de stationnement
Abris de jardin

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TURCKHEIM tel que délimité sur le plan de zonage et le plan de détail du centre.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. partiel approuvé ainsi qu'à celles du POS des Trois-Epis pour la partie concernant le territoire des Trois-Epis situé sur le ban de Turckheim.

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007.

2.5 Lotissements

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas d'un lotissement, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. C'est le cas

également dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance.

Le règlement d'urbanisme des lotissements suivants est maintenu en vigueur pendant leur durée de validité :

Lotissement AFUL Neuweg - date d'approbation 9 février 2007

Lotissement de la Papeterie - date d'approbation 25 février 2008

Lotissement Les Portes de Turckheim - date d'approbation 22 novembre 2013

- 2.6.** Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996 et ses mises à jour***, relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de TURCKHEIM définit :

- une zone urbaine UA;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa, le secteur UBb et le secteur UBif;
- une zone urbaine UE, composée de plusieurs sites;
- une zone urbaine UF;
- une zone à urbaniser 1-AU se composant du secteur 1-AUa;
- une zone à urbaniser 2-AU composée de plusieurs sites;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Aaizh;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb et Nizh.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 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 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Turckheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

7 - Dispositions relatives aux constructions aménagements et travaux dispensés de toute formalité, en application des articles R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement du PLU, ces constructions, aménagements et travaux pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, sur limites séparatives de propriétés ou en retrait de celles-ci.

8 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

9 - Dispositions diverses

Sur l'ensemble du territoire, sont admis les travaux nécessaires à l'entretien et l'exploitation des routes départementales (RD) ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection pour les cours d'eau, à condition qu'ils présentent un intérêt général. En particulier dans les zones A et N, ces constructions et installations doivent néanmoins être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

TITRE 2 REGLEMENT PAR ZONES

ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond à l'urbanisation initiale circonscrite à l'intérieur des remparts de la cité médiévale, et aux îlots situés entre la rue du Tir et le Quai Pflieger en bordure de Fecht. Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection du patrimoine médiéval remarquable et de l'ordonnancement d'origine des constructions. Elle comporte un secteur UAa inclus dans le tissu médiéval, représentant un pôle médico-social existant à développer.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle et d'exploitation forestière.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4. [La démolition des bâtiments et éléments architecturaux préservés répertoriés sur le plan de détail](#). Ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de rénovation, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 1.5. Les constructions de toute nature dans les espaces figurant au plan de zonage sous la légende "terre cultivée à protéger".
- 1.6. La suppression ou la réduction des espaces plantés à protéger au titre de l'article L.123-1.5 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le plan de zonage.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. [Sauf en UAa, tout projet développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher consacrée à l'habitat devra permettre de réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.](#)
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.3.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.
- 2.5.** La reconstruction des bâtiments démolis, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 13, à condition de s'inscrire dans le volume initial-
- 2.6.** Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.

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

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Aucun accès carrossable nouveau ne sera autorisé sur le Kapellengraben, chemin piéton à conserver au Nord du rempart.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. [Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.](#)

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution qui risqueraient de créer un préjudice environnemental fort devront être installés en souterrains.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR

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

6.1. Sauf dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou suivant l'alignement architectural si celui-ci est clairement défini par les façades sur rue des constructions voisines. Toutefois, l'extension d'une construction existante située en recul de l'alignement sur rue, pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue existante si la cohérence d'ensemble du volume bâti est favorisée.

6.2. Dans le secteur UAa, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques d'au moins 4 mètres. Les constructions et installations techniques de faible emprise pourront s'implanter dans cette marge de recul.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. **Sur une profondeur de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement ou, le cas échéant, de la marge de recul, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative pourra être autorisée à condition que la façade sur rue soit prolongée par un mur plein, éventuellement percé d'un porche.

7.2. **Au-delà de la profondeur de 15 mètres,**

Dans la zone UA, secteur UAa exclu :
les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur limites séparatives dans les cas suivants :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres; à partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur.
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

- en cas d'adossement à un bâtiment existant en limite séparative sur le fonds voisin.

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

Dans le secteur UAa :

les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur limites séparatives ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est calculée dans tous les cas à partir du niveau fini de la chaussée au droit de la construction à édifier.

10.1. Sauf dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, à 10 mètres à l'acrotère. Dans le secteur UAa, la hauteur maximale à l'égout du toit est portée à 10 mètres et 11 mètres à l'acrotère.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

Compte tenu des spécificités du centre ancien marqué par l'ordonnement des constructions, situées à l'alignement des voies, Les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant. Les travaux sur les bâtiments à valeur patrimoniale, repérés sur le plan de détail, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

11.2. Matériaux et façades

Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lequel ils s'intègrent.

Les revêtements de façades, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les peintures seront de type minéral ou d'un aspect minéral mat profond. Les couleurs créant un point d'appel paysager injustifié et les teintes saturées seront interdites. Les effets de pastiche en façade sont à proscrire.

11.3. Toitures

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation comportant un toit en pente, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune. Dans des cas spécifiques et pour des raisons techniques avérées, il pourra être recouru à des tuiles mécaniques aux formes et dimensions appropriées. **Les tuiles plates de grands moules ne seront pas admises.**

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise et les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle. Le recours aux matériaux de synthèse est à exclure.

11.4. Ouvertures

Les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment en terme de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture.

Les châssis de toit seront d'aspect tabatière, avec une pose verticale, et de dimension en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment.

Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles sur les monuments historiques depuis les espaces publics. Elles seront refusées si elles dénaturent la composition de la toiture constituée de lucarnes.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles sur les monuments historiques depuis les espaces publics.

11.5. Menuiseries

En combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures sont petites.

Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons).

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets battants, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.

Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.

11.6. Clôtures, portes et portails

Les clôtures sur rue devront constituer une prolongation harmonieuse du bâti traditionnel environnant, en terme de matériaux et de teintes. Dans le cas où elles sont percées d'un porche d'accès à la propriété, elles pourront atteindre 4 mètres de hauteur maximale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à deux mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 3 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

Portails et portes de garages

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine devra être respecté. En cas de création d'ouvertures, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

Les portails en bois seront à conserver, en particulier sous porches cintrés.

En cas de dégradations irréversibles, les portails en bois (porches cintrés...) seront à remplacer à l'identique,

En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.

Les portes battantes seront à privilégier, les portes basculantes seront admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriel seront interdites.

11.7. Isolation thermique

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne pourront être admis que si le site reste préservé et si les caractéristiques architecturales qualitatives du bâtiment sont maintenues ou restituées.

L'isolation **par l'extérieur est à proscrire** pour les bâtiments **présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation**.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, **pans de bois, etc....**

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture etc...).

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

12.1 Dans la zone UA secteur UAa exclu, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Normes pour les logements et l'hébergement :

- 1 place par studio ou chambre d'hôtel ou logement de tourisme
- Habitations : 1 place jusqu'à 80 mètres carrés de surface de plancher créée, et 1 place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire.

Toutes les places devront être aisément accessibles.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la

nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2 Dans le secteur UAa , les normes sont fixées à 1 place pour 10 chambres.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces figurant au plan de zonage et au plan de détail sous la légende "terre cultivée à protéger" sont inconstructibles et doivent être maintenus en culture.
Les espaces verts et plantations matérialisés au plan de zonage ou au plan de détail sont protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et devront être maintenus.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Néant

15.2. Performances environnementales

Néant.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UB est une zone mixte qui regroupe le Faubourg et ses extensions, ainsi que la totalité des quartiers périphériques à la vieille ville, développés à l'est et à l'ouest du noyau. S'y ajoute un quartier excentré articulé sur Logelbach et l'agglomération colmarienne.

On y retrouve une forte dominante d'habitat, essentiellement pavillonnaire, mais également des immeubles collectifs de toutes époques.

La zone comporte un secteur UBa correspondant aux équipements sportifs, scolaires, festifs et culturels. Ils sont localisés sur deux sites : l'un en limite du ban d'Ingersheim porte le collège-lycée, l'autre sur la rive droite de la Fecht porte principalement les équipements culturels récents de la Ville, la zone sportive et le terrain de camping.

Un secteur UBb correspond au site d'entrée de Ville destiné prioritairement à l'habitat et aux équipements publics, aménagé suivant un schéma adapté.

[Les propriétés classées en UBif et situées en aval du centre historique sont soumises au risque faible de débordement de crue.](#)

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle et d'exploitation forestière.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. **Dans le secteur UBa**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux équipements existants.
- 1.7. **Dans le secteur UBif**, les aménagements aux fins d'habitation et d'activité dans les sous-sols des constructions existantes.
- 1.8. Les dispositions du PPRI du bassin versant de la Fecht annexé au présent PLU doivent être respectées.

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

- 2.1. Sauf en UBa**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Les commerces seront limités à 300 mètres carrés maximum de surface de vente. Les entrepôts seront limités à 1000m² d'emprise.
Tout projet développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher consacrée à l'habitat devra permettre de réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.
- 2.2. En UBa**, les occupations et utilisations du sol à usage de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées aux équipements existants.
- 2.3.** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisance incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.
- 2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6.** Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 13.
- 2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8.** Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être [conformes aux dispositions](#) réglementaires de ce PPRI.

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

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. [Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.](#)

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être installés en souterrains.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR

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

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Les outillages et autres constructions nécessaires à l'entretien et à la sécurité du réseau ferré peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise ferroviaire.

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Sauf dans le secteur UBb et le long de la route des Trois Epis, des annexes non habitables seront admises dans la marge de recul, à l'alignement de la voie ou en léger retrait. Dans le secteur UBb,

seuls les ouvrages de faible emprise tels que transformateurs, cages d'escalier extérieures, balcons, terrasses, brise-soleil pourront être établies dans cette marge de recul.

6.2. Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.

6.3. En outre, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes.

6.4 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **6 mètres** des berges des fossés et des cours d'eau.

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 séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les abris de jardin de moins de 8 mètres carrés pourront s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins deux mètres.

7.3. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur. La longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative, bâti existant y compris, ne dépassera pas 6 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres sur deux côtés consécutifs,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds,
- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin, sans en dépasser les dimensions sur la limite.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB8.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie des terrains.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel préexistant. Pour les terrains présentant une déclivité, le point de référence du calcul de cette hauteur se situe au point altitudinal le plus bas de l'emprise de la construction. Dans le secteur UBb, la hauteur est calculée à partir du niveau fini de la chaussée desservant la construction à édifier.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels et urbains.

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement installé sur un mur-bahut dont la hauteur ne dépassera pas 60cm.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

UB 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès.

Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain, dont 25% au moins d'espaces verts en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.

Les surfaces d'espaces verts sur toiture comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre. Les surfaces non imperméabilisées comptent pour le quart comme des espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour six emplacements, en complément des espaces verts.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" sont soumis aux dispositions de l'article L;130-1 du Code de l'Urbanisme.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Néant.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

ZONE UE

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Certaines activités ne peuvent être considérées comme relevant de la mixité urbaine, par leur nature ou par les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. C'est pourquoi ces activités se trouvent localisées dans des zones spécifiques.

Dans le P.L.U. de Turckheim plusieurs sites présentant un caractère de zone d'activités :

- une partie du site des anciennes papeteries à l'entrée est de la Ville, zone UE1,
- le site de la Heilgass, zone UE2,
- le site des anciennes filatures en amont de l'agglomération, zone UE3,
- le site de la scierie à l'amont de la Ville, zone UE4,
- le site réservé au poste de transformation électrique, zone UE5.

Articles

UE 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

1.1 Les occupations et utilisations du sol interdites dans les différentes zones sont les suivantes :

ZONES	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5
Habitation	interdit	interdit		interdit	interdit
Hébergement hôtelier		interdit		interdit	interdit
Bureaux					interdit
Commerce					interdit
Artisanat					interdit
Industrie			interdit	interdit	
Exploitation agricole ou forestière		interdit	interdit	interdit	interdit
Fonction d'entrepôt				interdit	interdit
Services publics ou d'intérêt collectif					

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont interdits:

- les parcs d'attraction,
- l'installation de caravane,
- les terrains de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. Dans l'ensemble des zones, les occupations et utilisations du sol ne devront pas créer de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation avoisinantes, les eaux superficielles et souterraines.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans les différentes zones :

ZONE UE1	Conditions
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente ≤ 300 m ²
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher ≤ 2000 m ²
Exploitation agricole ou forestière	Voir article UE 2.6
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE2	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente ≤ 300 m ²
Artisanat	
Industrie	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher ≤ 2000 m ²
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE3	Conditions
Habitation	Etre liées à une activité existante ou admise dans la zone, et limitée à un seul logement par activité
Hébergement hôtelier	
Bureaux	
Commerce	Surface de vente ≤ 300 m ²
Artisanat	
Fonction d'entrepôt	Surface de plancher ≤ 2000 m ²
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE4	Conditions
Bureaux	
Commerce	Surface de vente ≤ 300 m ²
Artisanat	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

ZONE UE5	Conditions
Bureaux	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Etre liées aux activités existantes dans la zone, ou strictement nécessaires à l'entretien et la maintenance du site

2.3. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles UE 3 à UE 13.

2.4. Les locaux de gardiennage à condition d'être justifiés par le type d'activité autorisée dans la zone, et à condition de ne pas créer de logement et dans la limite de 60m² de surface de plancher.

2.5. L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la limite des occupations et utilisations du sol admises dans chaque

zone à l'article 2.2 ci-dessus, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les sites et paysages environnants et les zones d'habitation avoisinantes.

2.6. Dans le secteur UE1 seront admis les hangars nécessaires à l'activité viticole, ainsi que les aires de lavage liées à cette activité, pour une emprise au sol totale limitée à **1500m² pour les hangars sur l'ensemble du site.**

2.7. Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être **conformes aux dispositions** réglementaires de ce PPRI annexé au présent PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent un accès convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules d'entrer et de sortir de la propriété dans des conditions satisfaisantes de sécurité.

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

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 potable.

4.2. Assainissement (système séparatif)

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain. [Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.](#)

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.3. Autres réseaux (électricité téléphone télédistribution)

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Les outillages et autres constructions nécessaires à l'entretien et à la sécurité du réseau ferré peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise ferroviaire.

6.1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement de la Route de Colmar (RD11, concerne les zones UE1 et UE5) et à 4 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

6.2 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'emprise de la voie ferrée, seul l'outillage spécifique et les constructions indispensables au fonctionnement du réseau ferré pourront être implantées en retrait plus faible ou le long de cette emprise en cas de nécessité.

6.3 Lorsqu'un immeuble existant doit bénéficier d'une extension, cette extension peut se faire dans le prolongement de la façade sur domaine public existante si des impératifs de production ou d'exploitation le justifient, et si cette extension n'apporte pas de gêne à la circulation publique, nonobstant les règles de l'article UE6.1.

6.4 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **6 mètres** des berges des fossés et des cours d'eau.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés comprises dans la zone UE :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

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

Sauf en cas de contiguïté, 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 la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Les hangars viticoles et les aires de lavage liées admis dans la zone UE1 ne pourront dépasser une emprise au sol totale de 2000m².

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

10.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

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

L'aménagement devra comporter un traitement qualitatif des espaces extérieurs.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales

11.2. Dépôts et stockage

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

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Les murs maçonnés ou murs-bahuts ne pourront dépasser une hauteur totale de 1 mètre.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, sur la base des normes minimales définies en annexe. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation des aires peut être justifiée.

12.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules, ainsi qu'au chargement et déchargement.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès. On peut y ajouter les espaces éco-aménageables des toitures végétalisées et des stationnements non imperméabilisés.

La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain, dont 5% au moins d'espaces verts en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.

Les toitures végétalisées ainsi que les surfaces non imperméabilisées comptent pour le quart comme des espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement au sol de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour 10 emplacements, en complément des espaces verts.

Dans la zone UE1, les abords de la Route Départementale N°11 (Route de Colmar) doivent être plantés d'arbres de haute ou moyenne tige d'essence locale. C'est le cas également des terrains situés aux abords de la zone agricole jouxtant la zone UE1, conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE UF

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone urbaine exclusivement réservée aux activités de la cave coopérative. Elle se compose des installations de la cave, qui comprennent outre les bâtiments nécessaires à la collecte, au traitement, à la transformation du raisin, des lieux de stockage et des locaux permettant la commercialisation du vin. Cette zone comporte également des aires de stationnement pour les employés et les visiteurs.

ARTICLES

UF 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées au fonctionnement et à l'exploitation de la cave coopérative.

UF 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Les occupations et utilisations du sol, ainsi que toutes les installations à condition d'être liées au fonctionnement de la cave coopérative.

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de plate-forme doit être suffisante pour permettre dans tous les cas l'approche aisée des engins de secours et des moyens de lutte contre l'incendie.

UF 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 requérant une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux d'origine industrielle peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En outre, les aires de stationnement devront comporter un dispositif de dépollution conforme aux normes en vigueur avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Eaux pluviales

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

Les eaux de ruissellement et autres eaux claires devront être évacuées dans le milieu naturel.

4.3. Autres réseaux

Tous les réseaux (électricité, téléphone, vidéo-communication) doivent être réalisés en souterrain.

UF 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions de toute nature devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

7.2. Toutefois, les constructions devront respecter un recul au moins égal à trois mètres par rapport aux limites extérieures de la zone UF.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction ne pourra être inférieure à 3 mètres.

UF 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UF 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurés en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

10.2. Les ouvrages de faible emprise pourront être exemptés de la règle de hauteur pour des raisons techniques.

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

11.1. 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, leur architecture, leur dimension 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.

- 11.2.** Des dispositions particulières devront être prises pour assurer une parfaite intégration dans le site de toutes les constructions, ainsi que tous les aménagements et installations. La qualité des aménagements devra être en rapport avec la qualité du site médiéval de Turckheim et tenir compte de la sensibilité paysagère des coteaux viticoles environnants.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer les besoins du projet.

UF 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Néant

UF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

UF 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

UF 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE AU

Préambule (extraits du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle comprend la zone 2-AU (2 sites) qui n'est pas urbanisable immédiatement, ainsi qu'un secteur 1-AUa qui est urbanisable immédiatement sous conditions.

Les deux sites 2-AU1 et 2-AU2 sont réservés préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessiteront avant ouverture la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale.

Le secteur 1-AUa représente le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation, urbanisable immédiatement sous certaines conditions.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

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

Dans l'ensemble de la zone 2-AU

- 2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles AU 3 à AU 13.
- 2.2 L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3 La démolition de tout ou partie des constructions et installations existantes, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.5. Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.
- 2.6 **Dans le secteur 1-AUa :**

Dans le secteur 1-AUa, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de service, d'équipement, d'hébergement hôtelier, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'ensemble du secteur ;
- que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, les densités, la répartition de l'offre en logement et les espaces verts;

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies desservant des constructions ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur d'emprise.

AU 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 qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de cour) en provenance des immeubles doivent être évacuées, selon la nature du terrain, soit par l'intermédiaire de puits perdus individuels ou collectifs, soit par l'intermédiaire de bassins tampons individuels ou collectifs.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

4.4 Sauf impossibilité technique, tous les réseaux doivent être enterrés.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des

cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

6.2 Les constructions devront être établies en retrait de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans le secteur 1-AUa,

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;

Toutefois, d'autres implantations sont possibles lorsque deux propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.

7.2 Dans les zones 2-AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles à toit plat ou à très faible pente pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du

bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas les cages d'escaliers et ascenseurs.

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

Dispositions applicables au secteur 1-AUa :

Toutes dispositions devront être prises pour maintenir ou créer une ceinture verte entre le bâti et les zones agricoles environnantes, et pour maintenir un espace tampon non bâti par rapport aux zones habitées limitrophes.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur 1-AUa pour lequel les orientations d'aménagement et de programmation précisent les obligations.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer les besoins du projet. Un minimum de deux places est exigé par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les opérations développant plus de 2000 m² de surface de plancher, un supplément de deux places banalisées est exigé par tranche entamée de 500m².

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur 1-AUa, Les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 30% de la superficie totale du secteur.

En outre, les espaces verts, plantations ou espaces éco-aménageables devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur et figurant au présent PLU.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Néant.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

ZONE A

Préambule : extraits du rapport de présentation

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole, à dominante viticole.

La zone A est exclusivement destinée à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces concernés par le risque d'inondation et par la zone humide remarquable sont classés en Aazhi.

L'espace agricole comprend localement quelques maisons d'habitation non agricoles, dont le règlement admet l'aménagement ou l'extension mesurée, à condition que l'activité agricole ne soit pas pénalisée.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites. **Sont interdits tous les travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides.**

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général et à la gestion des rivières.

2.2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site. Les extensions mesurées des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 20% de leur emprise bâtie existante et sans création de nouveau logement.

2.3. Sauf dans le secteur Aa, les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- **de justifier à la fois de la viabilité technique et économique de l'exploitation, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;**
- que les constructions à usage agricole précèdent celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole.
- que les bâtiments à usage de logement soient édifiés à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'ils ne comprennent pas plus de 300 mètres carrés de surface de plancher maximum.

2.4. Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté au moins.

- 2.5. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles A3 à A13.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.7. Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

[Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.](#)

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'extension des maisons d'habitation de la zone A est limitée à 20% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU.

Pour les abris de pâture autorisés dans la zone A, l'emprise maximale est limitée à 20 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant. La hauteur des extensions des habitations non agricoles est limitée à 6 mètres.

10.2. Les abris de pâture admis dans la zone A ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

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

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres, en particulier devant les façades en vue directe depuis les axes de circulation.

A 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE N

Préambule : extraits du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère majoritairement boisé. Elle comprend également les espaces de fond de vallée de la Fecht soumis en grande partie à un risque d'inondation **qui se superpose à une zone humide remarquable (terrains classés en secteur Nzhi). Les terrains situés en contre-bas de la digue et situés en zone de rupture de digue à risque fort sont classés en secteur Nrd.**

Elle comprend le **secteur Na** qui correspond à un secteur de jardins familiaux, un **secteur Nb** destiné à l'extension des équipements de sport, de camping et de loisirs, un **secteur Ni** correspondants aux terrains inondables.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :

- La création d'étangs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes, sauf dans le secteur Nb;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;

1.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

1.3 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destinés au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels.

1.4 **Tous les travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides.**

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

2.1 Les constructions, installations et travaux nécessaires au service public et d'intérêt collectif, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières.

2.2 **Sauf sur les terrains concernés par des périmètres de captage d'eau potable**, les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté et d'être nécessaires à l'activité agricole.

2.3. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13.

- 2.4** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.5** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage. Les extensions mesurées des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 20% de leur emprise bâtie existante.
- 2.6** Dans le secteur **Na**, la construction d'abris de jardin, à raison d'un abri maximum par parcelle ou lot de parcelles contiguës, à condition qu'ils respectent les cotes et volumes maximum des modèles joints en annexe, avec une superficie maximale de 8 mètres carrés.
- 2.7** Dans le secteur **Nb**, les aires de jeu et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions de faible emprise liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 2.8.** Dans le secteur **Nzhi** et les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être [conformes aux dispositions](#) réglementaires de ce PPRI jointes en annexe du présent PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

[Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.](#)

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois les abris de jardin admis dans le secteur Na pourront être édifiés en limite séparative de propriété ou en retrait.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des abris de jardin autorisés dans le secteur Na est de 8 mètres carrés, auvent compris. L'extension des maisons d'habitation de la zone N est limitée à 20% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 6 mètres, sauf nécessité technique. Cette hauteur est réduite à 2,50 mètres pour les abris de jardin dans le secteur Na.

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

Sauf impossibilité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

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

Néant.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

NORMES GENERALES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation	<p>ZONE UA 1 place jusqu'à 80 mètres carrés de surface de plancher créée, et 1 place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire. Toutes les places devront être aisément accessibles.</p> <p>AUTRES ZONES Une place minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. Les immeubles collectifs de logements devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre, 1 place par logement de tourisme
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Commerce	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m ² de surface de vente inférieure à 300 m ² ; 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m ² de surface de vente supérieure à 300 m ²
Artisanat	UA : 1 place par établissement Autres zones : 1 place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Industrie	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Equipements hospitaliers ou de soins : 1 place pour 10 chambres - salles de spectacles : 2 pl/10 personnes - salles de réunions : 2 pl/10 personnes - équipements scolaires et périscolaires : 2 pl/10 personnes - cultes : 1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, IOP ¹ : 1 pl/10 personnes

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des cycles

Sauf dans la zone UA, pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou l'équivalent de 600m² de surface de plancher, immeubles de bureaux, équipements services publics ou d'intérêt collectif, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles à raison de 2m² par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

¹ IOP. = installation ouverte au public

ANNEXE 2 : ABRIS DE JARDIN



