

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°2

Marckolsheim



4. Règlement - Extraits

MODIFICATION N°2

Dossier soumis à enquête publique



Juillet 2021

Modifications du règlement :

Ces modifications du règlement apparaissent ***en caractères italiques gras rouge*** et en ~~caractères barrés~~ aux articles suivants :

- UA 11 ;
- UA 7 ;
- UB 7 ;
- UC 7 ;
- UX 2.

La liste des plantations figurant en annexe est mise à jour pour tenir compte de la volonté de privilégier les essences locales.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies, la construction à édifier doit être implantée :

- sur limite séparative :
- de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $D \geq H/2$ minimum 3 mètres) ;
- en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur limite et ~~si leur longueur sur limite~~ **si la longueur totale d'adossment des constructions implantées sur limite** n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- les constructions peuvent être implantées en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres.
- les constructions inférieures à 20 m² d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions se distribuant le long de l'axe principal, constitué par la rue Georges Clémenceau et la rue du Maréchal Foch, est limitée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 15 mètres au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

Dans le reste de la zone **UA**, cette hauteur maximale est ramenée respectivement à 7 et 12,5 mètres.

10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres et 12,5 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

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.

Les constructions nouvelles par leurs proportions, dimensions, architecture et volumétrie devront garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant.

11.2. Toitures

Si les capteurs solaires sont placés sur le toit, ils doivent être intégrés dans le plan de toiture.

La pente des toitures des bâtiments ne doit pas être inférieure à 45° ; des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments d'une emprise inférieure à 50 m² ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées s'agissant de bâtiments publics.

11.3. Clôtures

Sauf dispositions contraires énoncées à l'article **UA 1** (protection de certains murs de clôture), les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur plein, **de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut..** Elles devront s'insérer de façon harmonieuse au paysage urbain. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les porches matérialisés au plan de règlement.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies, le bâtiment à construire peut être implanté sur limite séparative, dans les conditions définies ci-après, ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $D \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres sur cette limite.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur la limite et si leur longueur sur limite **si la longueur totale d'adossement des constructions implantées sur limite** n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. Quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, dans le cas où la construction à édifier compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.4. S'il existe sur le fonds voisin une construction implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, la construction à édifier pourra être établie avec un retrait au moins équivalent à celui de la construction existante. La distance séparant les deux constructions ne pourra toutefois être inférieure à 0,80 mètre ni supérieure à 1,20 mètre afin de permettre l'entretien des façades.

7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres.
- les constructions inférieures à 20 m² d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

7.6. Les piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (D) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $D \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2. Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et si leur longueur sur limite **si la longueur totale d'adossment des constructions implantées sur limite** n'excède pas 7 mètres mesurés sur une limite et 12 mètres sur deux limites séparatives ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ;
 - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
 - les postes de transformation électriques doivent être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres ;
 - les constructions inférieures à 20 m² d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
 - les bâtiments et équipements publics ainsi que les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1 mètre de ces limites.

- 7.4.** Quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, dans le cas où la construction à édifier compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.
- 7.5.** Les piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

CHAPITRE IV – ZONE UX

La zone **UX** est une zone équipée qui est destinée principalement à l'implantation d'activités économiques et qui recouvre les installations fluviales et hydroélectriques.

Elle se répartit en 3 secteurs dont les caractères sont les suivants :

- **UXa** : destiné principalement aux activités économiques diversifiées,
- **UXe** : recouvrant les installations fluviales et hydroélectriques,
- **UXp** : réservé majoritairement aux activités industrielles et portuaires.

Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les piscines de plus de 10 m² qui ne sont pas en lien avec la fonction économique du secteur **UXa**.
- 1.3. Les constructions et installations agricoles.
- 1.4. Dans les secteurs **UXa**, **UXe** et **UXp**, toutes occupations ou utilisations du sol ne correspondant pas au caractère du secteur et toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises sous condition à l'article UX2.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- 1.7. Dans la zone P.E.L. de dangers très graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- 1.8.** Dans la zone E.L.S de dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie.
- 1.9.** Au sein des zones d'éloignement délimitées autour des silos de stockage de céréales situés en secteur **UXp** et matérialisées au plan de zonage, sont interdits les aménagements créant ou augmentant la capacité des habitations, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules jour, voies ferrées ouvertes au transport de voyageur ainsi que les constructions à usage d'habitat.

Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteurs UXa, UXe, UXp

- 2.1.** Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition :
- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
 - que leur surface ne dépasse pas 30 m² ;
 - que leur nombre soit limité à un par établissement.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage sont admis s'ils sont localisés et conçus de façon à être soustrait de toute vue extérieure et s'ils font l'objet de réparation, retraitement, tri ou recyclage.
- 2.4.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Secteur UXa

- 2.5.** Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont admis s'ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

~~2.6. Les terrains situés Route d'Elsenheim et dans la zone d'activités communale, tels qu'ils sont matérialisés au plan de règlement, sont identifiés comme périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.~~

~~Au sein du périmètre considéré, ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.~~

ANNEXES

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Saules, dont Saule Pourpre
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Cognassier du Japon
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	Genévrier	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir	Arbres locaux fruitiers	Viburnum
Viorne lantane	Vigne	Tilleul	Weigélia
Viorne obier			

