

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 *Modification simplifiée*

Bergheim



6. Règlement

MODIFICATION N°1 MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 24 octobre 2022



La Maire



Octobre 2022

Modifications du règlement

Les modifications du règlement figurent *en caractères italiques rouge et en caractères barrés* aux articles suivants :

- UB 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
Caractéristiques architecturales des clôtures
paragraphe 2.2.4., page 40.
- Paragraphe introductif à la zone A, page 72.
- Zone A Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, page 72.
- Zone N Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités, page 80.

Accusé de réception en préfecture
068-216800284-20221024-2022-142-DE
Date de télétransmission : 28/10/2022
Date de réception préfecture : 28/10/2022

Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	7
Section 1 -	Champ d'application territorial du règlement	8
Section 2 -	Division du territoire en zones	8
Section 3 -	Lexique	12
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	28
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	29
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	29
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Section 3 -	Equipements et réseaux	35
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	36
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	36
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Section 3 -	Equipements et réseaux	42
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UC	43
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	43
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Section 3 -	Equipements et réseaux	47
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UD	48
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	48
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Section 3 -	Equipements et réseaux	52
Chapitre 5.	Dispositions applicables au secteur UE	54
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	54
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Section 3 -	Equipements et réseaux	56
Chapitre 6.	Dispositions applicables au secteur UX	57
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	57
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Section 3 -	Equipements et réseaux	60

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER 62**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU 63

- Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 63
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 64
- Section 3 - Equipements et réseaux 67

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 2AUX 69

- Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 69
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
- Section 3 - Equipements et réseaux 70

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES 71**

- Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 72
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
- Section 3 - Equipements et réseaux 77

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES OU FORESTIERES 79**

- Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 80
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 82
- Section 3 - Equipements et réseaux 85

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERGHEIM du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68028).

Section 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

2.1. LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions* récentes, comportant un secteur UBt identifiant le bâti en limite avec Thannenkirch ;
- UC, extensions majoritairement sous forme de collectifs ;
- UD, secteur en dent creuse à l'ouest du village ;
- UE, secteurs d'équipements publics ;
- UX, secteurs à vocation économique.

2.2. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, secteurs d'extension du village à dominante résidentielle ;
- 2AUX, secteurs d'extension à vocation économique.

2.3. LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage ;
- l'extension ou une annexe des bâtiments d'habitation existants.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A, zone agricole inconstructible ;
- AA, secteur d'implantation d'une activité industrielle ;
- AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- AE, zone mixte (agricole et activités artisanales) ;
- AI, correspondant à une construction liée à la recherche agronomique ;
- AM, correspondant au site de moto-cross ;
- AX, correspondant à un secteur mixte (équipements publics et activités économiques).

2.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- l'extension ou une annexe des bâtiments d'habitation existants.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N, zone naturelle inconstructible ;
- NC, secteurs d'hébergement touristique ;
- NE, correspondant aux étangs ;
- NG, correspondant au secteur d'extraction de matériaux à l'est du territoire communal ;
- NH, identifiant le château, route de Thannenkirch ;
- NJ, identifiant les jardins au nord des remparts ;
- NM, secteur recouvrant le cimetière militaire ;
- NR, secteur identifiant les remparts et leurs abords.

2.5. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme dispose qu'à titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées notamment des constructions.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur*, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur AA, secteur d'implantation d'une activité industrielle ;
- le secteur AE, zone mixte (agricole et activités artisanales) ;
- le secteur AI, liée à la recherche agronomique ;
- le secteur AM, secteur correspondant au site du moto-cross ;
- le secteur AX, secteur mixte (équipements publics et activités économiques) ;
- le secteur NC, secteurs d'hébergement touristique ;
- le secteur NE, correspondant aux étangs ;
- le secteur NG, correspondant au secteur d'extraction de matériaux ;
- le secteur NH, correspondant au château, route de Thannenkirch ;
- le secteur NJ, identifiant les jardins au nord des remparts ;
- le secteur NM, secteur recouvrant le cimetière militaire.

2.6. LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Les éléments patrimoniaux à protéger

Le code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser « les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments de paysage et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont :

- les jardins situés au nord des remparts,
- les abords du Bergenbach dans sa section proche du village jusqu'à la gravière.

Ils sont identifiés au plan de règlement et sont soumis à des règles particulières.

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet de "*classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements*".

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone naturelle ou agricole sur le plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'III.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Section 3 - Lexique

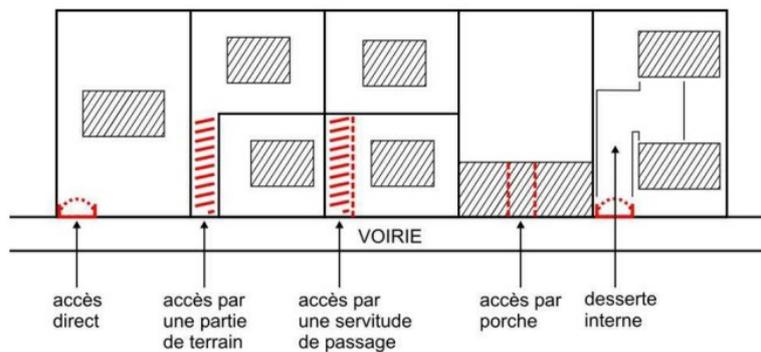
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

3.1. ACCES

L'accès* est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

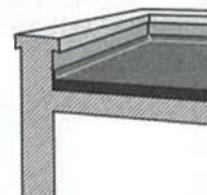
- du terrain (portail), dit "accès* direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès* indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



3.2. ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



3.3. AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

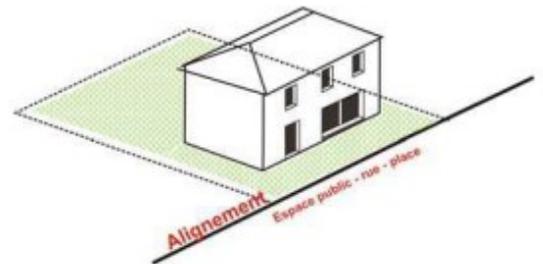
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

3.4. ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



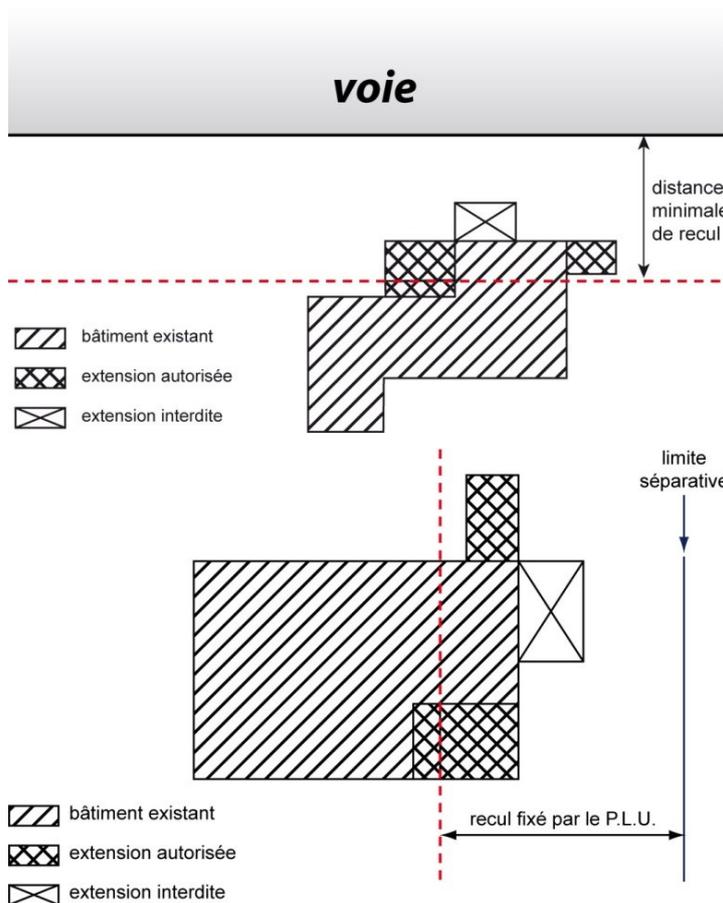
Construction édifiée à l'alignement de la voie



Construction édifiée en retrait de l'alignement

3.5. AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE (OU AGGRAVATION DE LA SITUATION EXISTANTE)

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



– par rapport à la limite des voies*

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

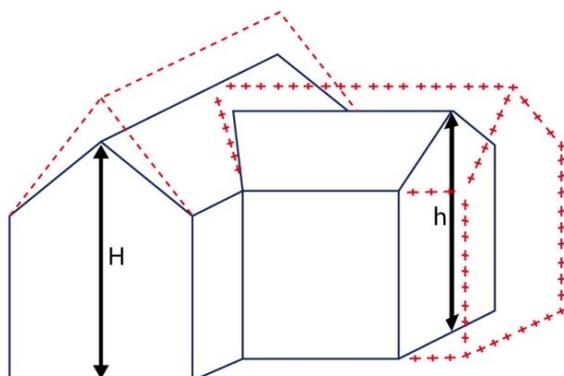
– par rapport à la limite séparative*

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative*

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES



— bâtiment existant
+++ extension autorisée
--- extension interdite

H hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

— par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur* la plus importante du bâtiment existant

3.6. ANNEXE (EGALEMENT DENOMMEE « PETITE CONSTRUCTION »)

Il s'agit d'une construction :

- située sur le même terrain qu'une construction principale* ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe (ou petite construction), un garage extérieur à la construction principale*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure 25 m² et sa hauteur* est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

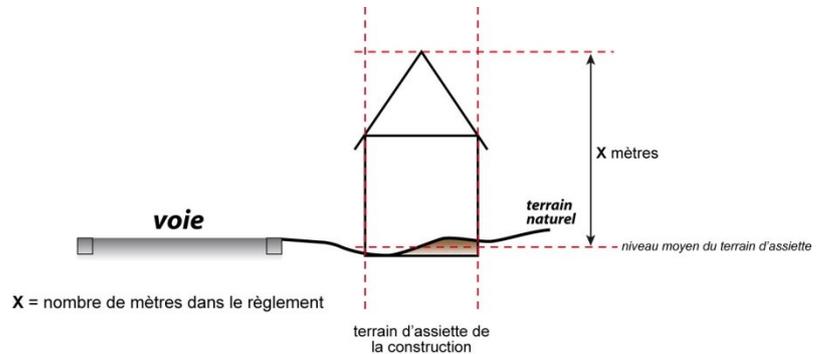
Elle constitue un « local accessoire » qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée « construction principale* » dans le présent règlement).

3.7. CALCUL DE LA HAUTEUR

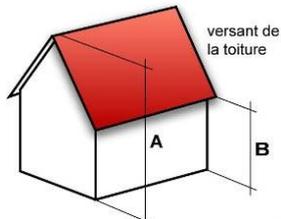
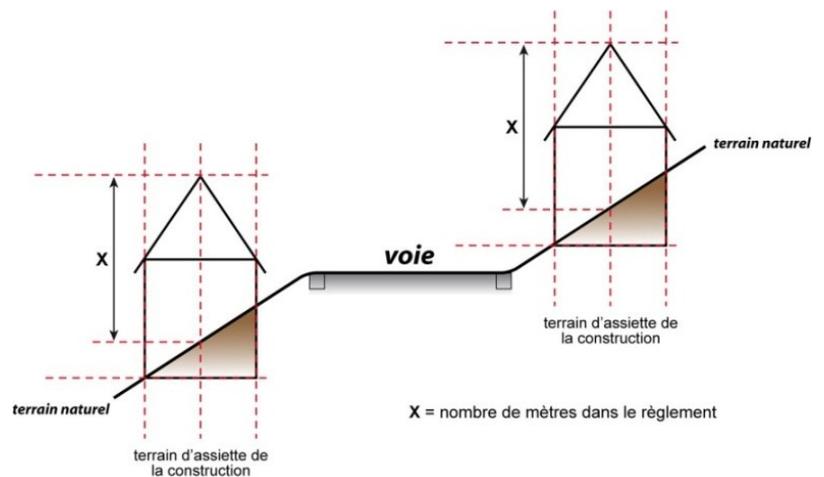
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage* ou sommet de l'acrotère*) :

Sur un terrain naturel plat

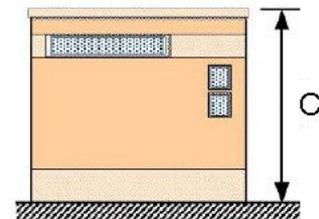
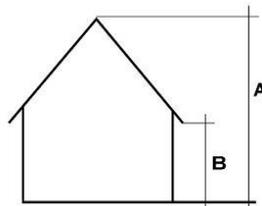


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère*

3.8. CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping* aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs* ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs*.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

3.9. CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



3.10. CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

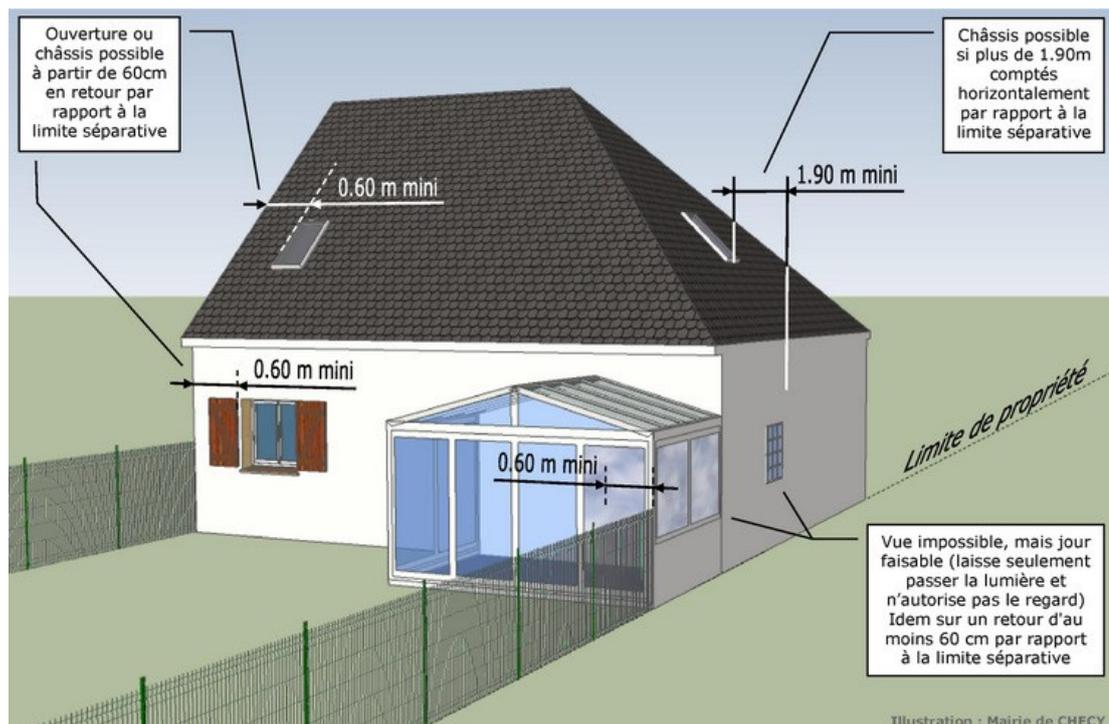
- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ... ;
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

3.11. CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport :

- au droit de vue :



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

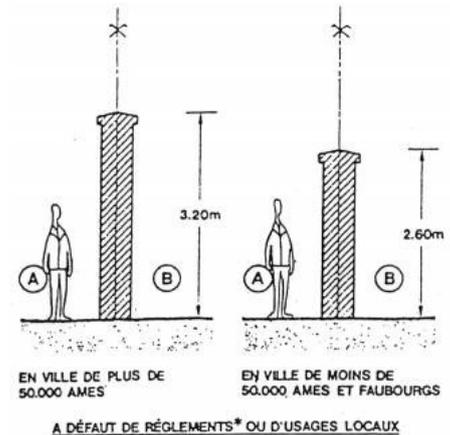
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

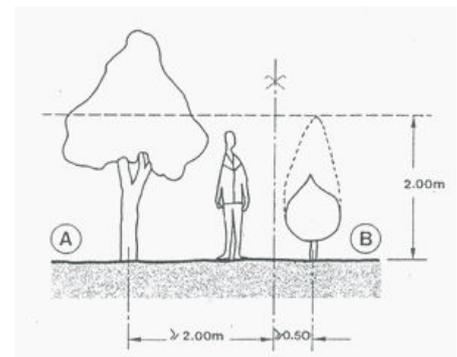
A défaut de réglementation particulière (dans le présent règlement du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur* d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



3.12. PETITE CONSTRUCTION (EGALEMENT DENOMMEE « ANNEXE »)

Il s'agit d'une construction :

- située sur le même terrain qu'une construction principale* ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non.

Ainsi constitue notamment une petite construction (ou « annexe »), un garage extérieur à la construction principale*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure 25 m² et sa hauteur* est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Elle constitue un « local accessoire » qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée « construction principale* » dans le présent règlement).

3.13. CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

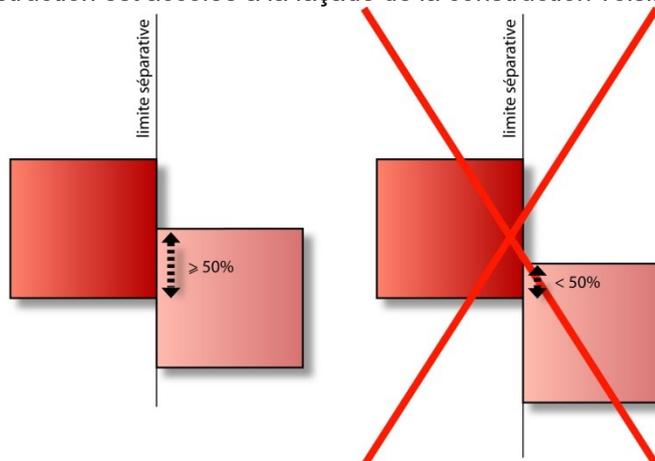
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

3.14. CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également : les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ;</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
		<p>les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</p> <p>les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</p>
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès* en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les résidences de tourisme ;▪ les villages résidentiels de tourisme ;▪ les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public.	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM
 Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics".	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fêtes (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

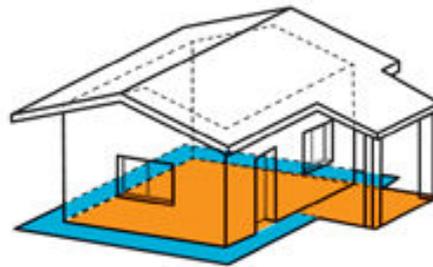
DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

3.15. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



L'emprise au sol de la construction apparaît en « orange » ci-dessus

3.16. EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale*, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

3.17. FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

3.18. HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping*.

3.19. ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieur a pour but d'augmenter l'inertie thermique d'un bâtiment en réduisant considérablement les transferts de chaleur. Elle consiste à poser des matériaux isolants sur les parois verticales d'un bâtiment (hors ouvertures).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

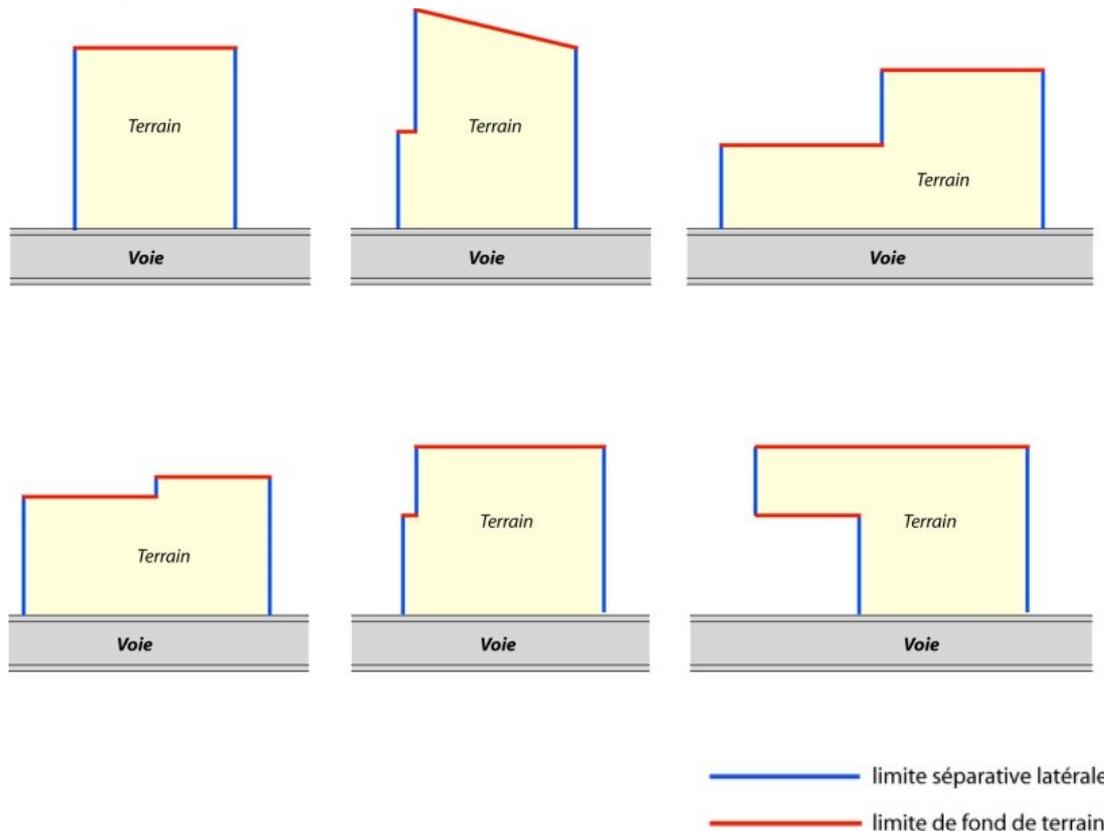
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

3.20. LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



3.21. NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

3.22. REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

3.23. UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

3.24. VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UA

**Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.4. Les carrières ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.6. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination agricole à condition qu'elles constituent :
 - des aménagements, transformations des constructions existantes,
 - ou des extensions* des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol* existante au moment de l'approbation du PLU ;
- 1.2.2. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la superficie de plancher des surfaces affectées au commerce de détail soit inférieure ou égale à 400 m² ;
- 1.2.3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés :
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - soit à un chantier.
- 1.2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UA

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
- au nu de la façade* du bâtiment, étant précisé que les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.

2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

2.1.3. La totalité du nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale* de chaque unité foncière* doit être édifiée suivant la ligne des constructions principales* existantes.

En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

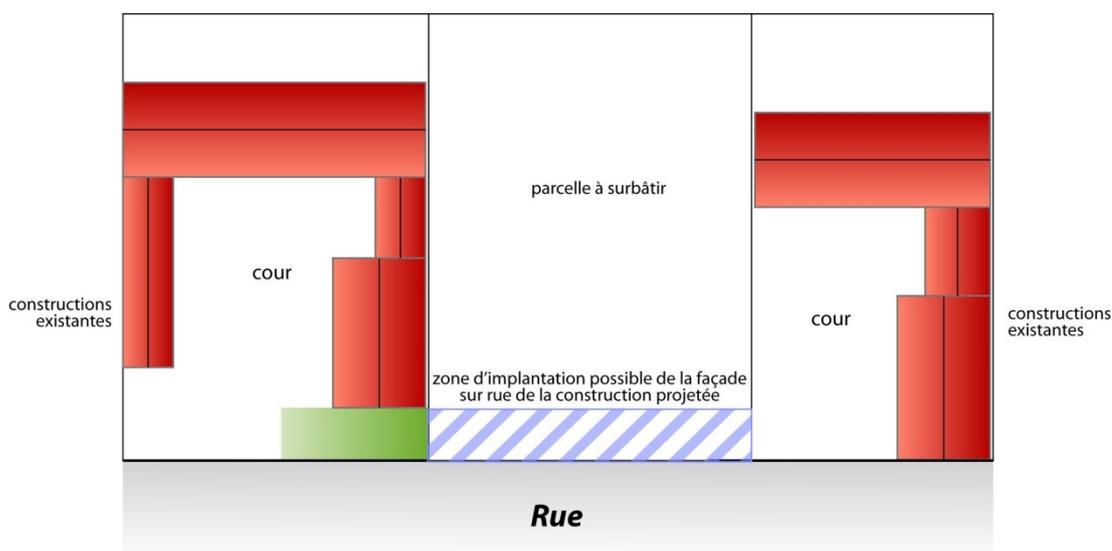


Schéma illustratif de la règle

2.1.4. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment principal existant en bord de voie, implanté conformément aux règles de l'alinéa 2.1.1, les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait de la construction principale existante.

2.1.5. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement* est prédominante.

2.1.6. Lorsque l'implantation d'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 2.1.3 ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension ne devront pas conduire à une aggravation de la situation existante.

- 2.1.7. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.8. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.9. Les constructions neuves et l'aménagement de bâtiments existants respecteront les logiques d'implantation qui caractérisent la typologie du tissu urbain traditionnel :
- les bâtiments sont dans la plupart des cas disposés contre les limites séparatives* latérales ;
 - les bâtiments implantés en front de rue présentent en général le pignon sur rue ;
 - dans quelques cas, le bâtiment implanté en front de rue est orienté avec le faîtage* parallèle à la voie. S'il est implanté de limite à limite, l'accès* à la cour se fait à travers un passage sous le bâtiment ;

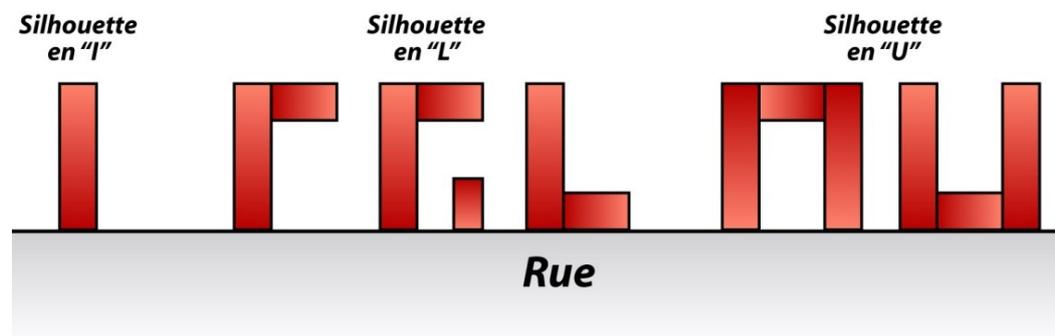


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.10. Le nu de la façade* des constructions nouvelles s'implantera :
- soit sur la limite séparative* ;
 - soit à une distance au moins égale à :
 - 1.50 mètre d'une limite séparative* latérale ;
 - 0.50 mètre d'une limite séparative* de fond de parcelle.
- 2.1.11. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.9 et 2.1.10 ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UA

Emprise au sol

2.1.12. Non réglementé.

Hauteur des constructions

2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2.1.14. La hauteur* maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres au faîtage*.

2.1.15. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale du bâtiment sera appréciée par rapport à la Hauteur des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

2.1.16. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

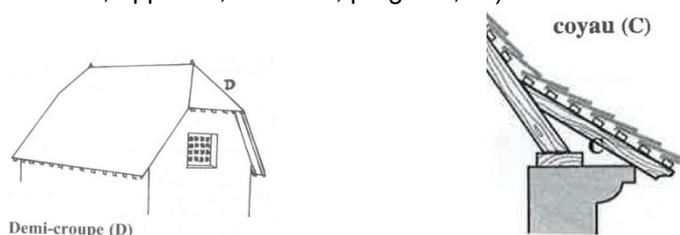
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, ...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*, selon schéma des dispositions générales.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. La pente des toitures des constructions principales* sera comprise entre 45 et 55°. Une pente réduite, une toiture plate (végétalisée ou non) peut être admise pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment.

2.2.2. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyau, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



Schémas illustratifs de la règle

2.2.3. Les petites constructions détachées du corps principal de la construction principale* devront avoir une toiture présentant une pente minimale de 30°.

2.2.4. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement, ou en matériau qui rappelle l'aspect de ces tuiles ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun.

2.2.5. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée sans pour autant respecter les dispositions de l'alinéa 2.2.4 ci-dessus.

2.2.6. En cas d'extension* d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

- 2.2.7. Les **lucarnes** seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en termes de proportions mises en œuvre, de matériaux et de disposition sur la couverture.
- 2.2.8. Les **châssis de toit** seront de type « patrimoine » (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale de la construction.
- 2.2.9. Les **dispositifs solaires** thermiques 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 depuis les espaces publics.
- 2.2.10. Les **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 termes de matériaux, proportions et compositions (croisillons).
 - volets battants : pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.
 - Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
- 2.2.11. **Isolation thermique par l'extérieur**
- Elle est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques (soubassements et modénatures, encadrement de baies, corniches, débords de toiture, pans de bois, ...).
- 2.2.12. **Portails et portes de garage** :
- 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 des matériaux rappelant l'aspect des matériaux traditionnels.
- 2.2.13. **Portails** :
- Les portails en bois (porches cintrés, ...) seront à conserver. 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 en matériau d'aspect « bois ».

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.14. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.15. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.16. Non réglementé.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UA

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.3.3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.4. Non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

– Pour les constructions destinées à **l'habitation** :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - jusqu'à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
 - les extensions* de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
- Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m² :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 2 à 5 pièces	2
Logement de 6 pièces et plus	3

De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

– Pour les constructions destinées à **un autre usage** :

Il est fait application des alinéas 2.4.1 et 2.4.2 ci-dessus du présent article.

- 2.4.4. **Stationnement des bicyclettes**, pour les constructions destinées à l'habitat
Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.4. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Le secteur UB comprend un **secteur UBt**, en limite avec Thannenkirch.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.4. Les carrières* ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.6. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination agricole, à condition qu'elles ne génèrent pas de gêne incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- 1.2.2. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la superficie de plancher des surfaces affectées au commerce de détail soit inférieure ou égale à 400 m² ;
- 1.2.3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - soit à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.3. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, cette règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où la ligne de construction est prédominante.
- 2.1.4. Les règles d'implantation des alinéas 0 et 2.1.3 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.6. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale :
- dans toute la zone UB, sauf en secteur UBt : de 3 mètres de hauteur*
 - dans le secteur UBt : de 7 mètres de hauteur*
- mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

Cf schéma page suivante

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UB

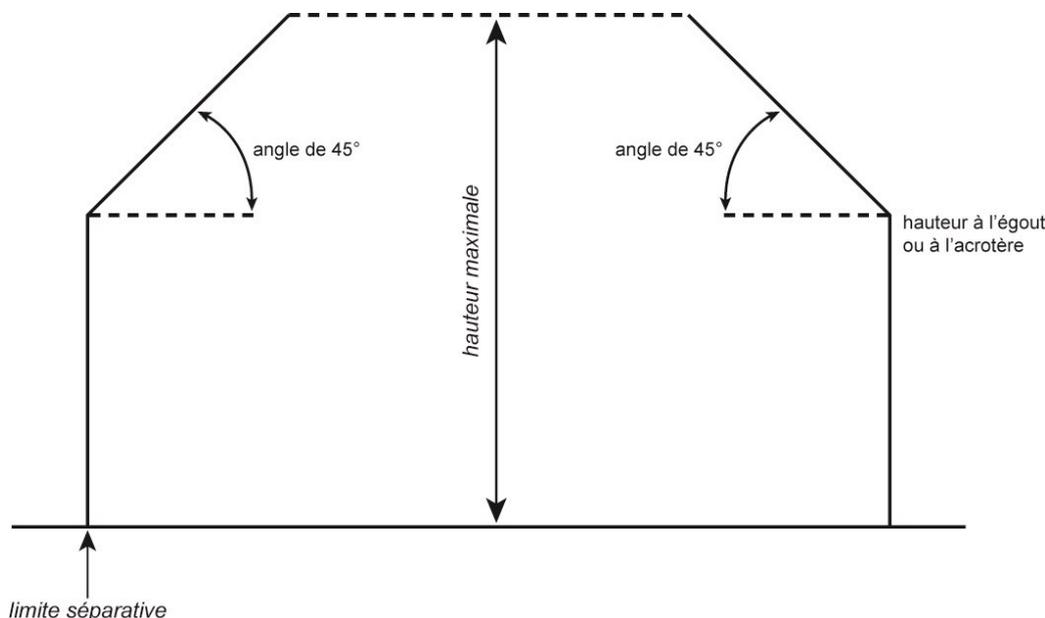


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.7. Les autres constructions (maisons jumelées, maisons en bande, maisons présentant un pignon latéral, par exemple) s'implanteront :
- soit sur la limite séparative*,
 - soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative*.
- 2.1.8. Dans tous les cas, la longueur maximale d'implantation sur limite séparative* ne pourra excéder :
- dans toute la zone UB, sauf en secteur UBt : 15 mètres par limite ;
 - dans le secteur UBt : 50 % de la longueur de la limite séparative* considérée.
- 2.1.9. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
- 2.1.10. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.5 à 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.11. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de l'unité foncière*.
- 2.1.12. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.14. La hauteur* maximale des constructions est fixée à :
- dans toute la zone UB, sauf en secteur UBt :
 - 12 mètres au faîtage* ;
 - 7 mètres à l'égout du toit ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère* ;
 - dans le secteur UBt : 12 mètres au faitage.
- 2.1.15. La hauteur* des clôtures est limitée à 2 mètres, qu'elles soient implantées le long des limites séparatives* ou à l'alignement* des voies*.
- 2.1.16. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*, selon schéma des dispositions générales.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Dans toute la zone UB, sauf dans le secteur UBt :
- La pente des toitures des constructions principales ne pourra excéder 45°.
- 2.2.2. Dans le secteur UBt :
- les petites constructions devront être traitées en harmonie avec la construction principale* ;
 - le revêtement des façades et l'aspect des toitures devront être en harmonie avec le paysage urbain environnant ;
 - la teinte des ravalements extérieurs devra être en harmonie avec le paysage urbain traditionnel environnant ;
 - la pente des toitures des bâtiments principaux sera d'au-moins 40°. Une pente d'au-moins 10° peut être admise dans le cas d'une toiture végétalisée ;
 - les toitures-terrasses ou les toitures à un pan sont interdits pour le corps principal de la construction à destination d'habitation ;
 - à l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ;
 - la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun, sauf pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (pour lesquels les couleurs noires ou sombres sont autorisées) ou dans le cas de toitures végétalisées ;
 - en cas d'extension* d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant sont autorisées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UB

2.2.3. Dans toute la zone UB

- Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).

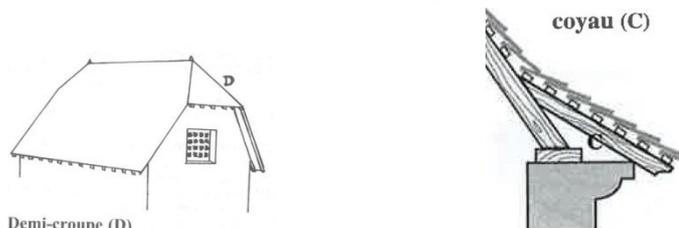


Schéma illustratif de la règle

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- Les matériaux devront être choisis pour s'intégrer dans le site.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.4. Les clôtures seront constituées d'un mur ~~bâti~~ d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture ne pouvant pas excéder 2 mètres.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.5. Dans le secteur UBt : Dans les secteurs identifiés au plan de règlement par une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous aménagements ou travaux tels que remblaiements, excavations, drainage, sont interdits.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.6. Non réglementé.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Dans toute la zone, sauf en secteur UBt :

- 40 % au moins de l'unité foncière* devront rester non imperméabilisés ;
- Cette part est ramenée à 10 % lorsqu'il s'agit d'implanter une activité économique.

2.3.2. Dans le secteur UBt :

- 30 % au moins de l'unité foncière* devront rester non imperméabilisés.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.3. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 2.3.4. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

- 2.3.5. Non réglementé.

2.4. **STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

- 2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

- Pour les constructions destinées à **l'habitation** :
 - Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - jusqu'à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
 - les extensions* de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
 - Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m² :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 2 à 5 pièces	2
Logement de 6 pièces et plus	3

De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions destinées à **un autre usage** :
Il est fait application des alinéas 2.4.1 et 2.4.2 ci-dessus du présent article.

- 2.4.4. **Stationnement des bicyclettes**, pour les constructions destinées à l'habitat
Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UB

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.4. De plus, dans le secteur UBt, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.5. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UC

Le règlement du secteur UC est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.4. Les carrières* ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.6. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la superficie de plancher des surfaces affectées au commerce de détail soit inférieure ou égale à 400 m².
- 1.2.2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière*.
- 1.2.3. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - soit à un chantier.
- 1.2.4. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UC

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.4. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, cette règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement* est prédominante.
- 2.1.5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.7. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.8. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative*.
- 2.1.9. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.7 et 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière*.
- 2.1.11. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur* maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres au faîtage* ;
 - 7 mètres à l'égout du toit ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère*.
- 2.1.14. La hauteur* des clôtures est limitée à 2 mètres, qu'elles soient implantées le long des limites séparatives* ou à l'alignement* des voies*.
- 2.1.15. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*, selon schéma des dispositions générales.

2.2. **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. La pente des toitures aura une pente maximale de 45°.
- 2.2.2. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 2.2.3. Les matériaux devront être choisis pour s'intégrer dans le site.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.4. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.5. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.6. Non réglementé.

2.3. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 40 % au moins de l'unité foncière* devront rester non imperméabilisés.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UC

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 2.3.3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

- 2.3.4. Non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

- 2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

- Pour les constructions destinées à **l'habitation** :
 - Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - jusqu'à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
 - les extensions* de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
 - Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m² :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 2 à 5 pièces	2
Logement de 6 pièces et plus	3

De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions destinées à **un autre usage** :
Il est fait application des alinéas 2.4.1 et 2.4.2 ci-dessus du présent article.

- 2.4.4. **Stationnement des bicyclettes**, pour les constructions destinées à l'habitat

Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.4. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UD

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UD

Le règlement du secteur UD est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions susceptibles de remettre en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone UD ;
- 1.1.2. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.3. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.5. Les carrières* ;
- 1.1.6. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.7. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. L'urbanisation de la zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur l'intégralité du secteur UD.
- 1.2.2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.2.3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 1.2.4. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la superficie de plancher des surfaces affectées au commerce de détail soit inférieure ou égale à 400 m².
- 1.2.5. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière*.
- 1.2.6. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés :
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - soit à un chantier.
- 1.2.7. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.3. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, cette règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement* est prédominante.
- 2.1.4. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur* mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

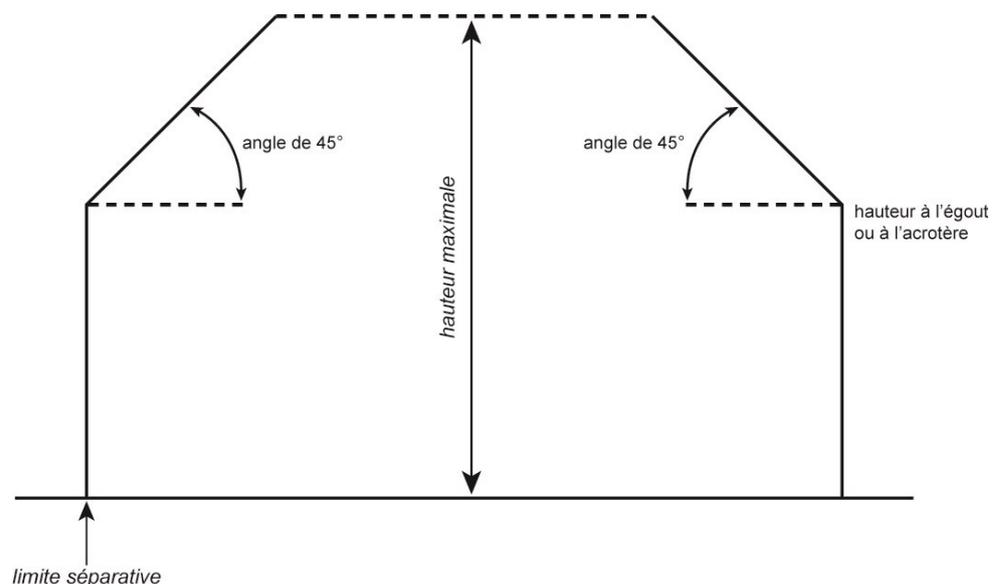


Schéma illustratif de la règle

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UD

- 2.1.6. Les autres constructions (maisons jumelées, maisons en bande, maisons présentant un pignon latéral, par exemple) s'implanteront :
- soit sur la limite séparative* ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative*.
- 2.1.7. Dans tous les cas, la longueur maximale d'implantation sur limite séparative* ne pourra excéder 15 mètres par limite.
- 2.1.8. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
- 2.1.9. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.5 à 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de l'unité foncière*.
- 2.1.11. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur* maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres au faîtage* ;
 - 7 mètres à l'égout du toit ;
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère*.
- 2.1.14. La hauteur* des clôtures est limitée à 2 mètres, qu'elles soient implantées le long des limites séparatives* ou à l'alignement* des voies*.
- 2.1.15. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, ...)
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*, selon schéma des dispositions générales.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. La pente des toitures des constructions principales ne pourra excéder 45°.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.3. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.4. Non réglementé.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 40 % au moins de l'unité foncière* devront rester non imperméabilisés.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.3.3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.4. Non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

– Pour les constructions destinées à **l'habitation** :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - jusqu'à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
 - les extensions* de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
- Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m² :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UD

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio	1
Logement de 2 à 5 pièces	2
Logement de 6 pièces et plus	3

De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions destinées à **un autre usage** :
Il est fait application des alinéas 2.4.1 et 2.4.2 ci-dessus du présent article.

2.4.4. **Stationnement des bicyclettes**, pour les constructions destinées à l'habitat

Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.4. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Non réglementé.

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- 1.1.4. Les carrières* ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.6. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination de logement, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des équipements implantés dans la zone (logement de fonction ou de gardiennage).
- 1.2.2. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Non réglementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.2. Non réglementé.

Emprise au sol

- 2.1.3. Non réglementé.

Hauteur des constructions

- 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.5. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage*.

2.2. **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.3. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.4. Non réglementé.

2.3. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Non réglementé.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 2.3.3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

- 2.3.4. Non réglementé.

2.4. **STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UE

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.4. Non réglementé.

Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Non réglementé.

Chapitre 6. Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.3. Les carrières* ;
- 1.1.4. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.5. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination de commerce, à condition qu'elles constituent un local accessoire d'une activité autorisée dans la zone.
- 1.2.2. Les constructions à destination de logement, sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaire au fonctionnement des activités implantées dans la zone (logement de fonction ou de gardiennage) ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
 - que le logement de fonction soit intégré au volume du bâtiment d'activité, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.
- 1.2.3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UX

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.3. Tout point de la construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.4. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, cette règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement* est prédominante.
- 2.1.5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.7. La distance comptée horizontalement de tout point de la 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.
- 2.1.8. Les règles d'implantation de l'alinéa 2.1.7 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.9. L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

- 2.1.10. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.11. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage*.
- 2.1.12. La hauteur* maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 2.1.13. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...).

2.2. **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Les teintes vives en façades sont interdites.
- 2.2.2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent présenter une unité de traitement architectural avec les façades principales.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies.
- 2.2.4. La réalisation d'un mur plein est admise en entrée principale de l'entreprise.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.5. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.6. Non réglementé.

2.3. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière* doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
- 2.3.2. Les aires de stationnement enherbées pourront être comptabilisées dans la superficie visée à l'alinéa 2.3.1 du présent article.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.3. Aucun stockage n'est autorisé entre la construction et la voie.
- 2.3.4. Sauf nécessités découlant de la nature de l'activité, tout dépôt ou stockage à l'aire libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Dispositions applicables au secteur UX

- 2.3.5. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisis parmi les essences locales, feuillues ou fruitières.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 2.3.6. Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

- 2.3.7. Non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.4. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Non réglementé.

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- 1.1.3. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.5. Les carrières* ;
- 1.1.6. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.7. Le camping*.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. L'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur l'intégralité du secteur 1AU.
- 1.2.2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.2.3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 1.2.4. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la superficie de plancher des surfaces affectées au commerce de détail soit inférieure ou égale à 400 m².
- 1.2.5. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière*.
- 1.2.6. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés :
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - soit à un chantier.
- 1.2.7. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - Dispositions applicables au secteur 1AU

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
- au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.

2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.3. Dans le cas d'une unité foncière* desservie par plusieurs voies*, cette règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement* est prédominante.

2.1.4. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.5. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur* mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

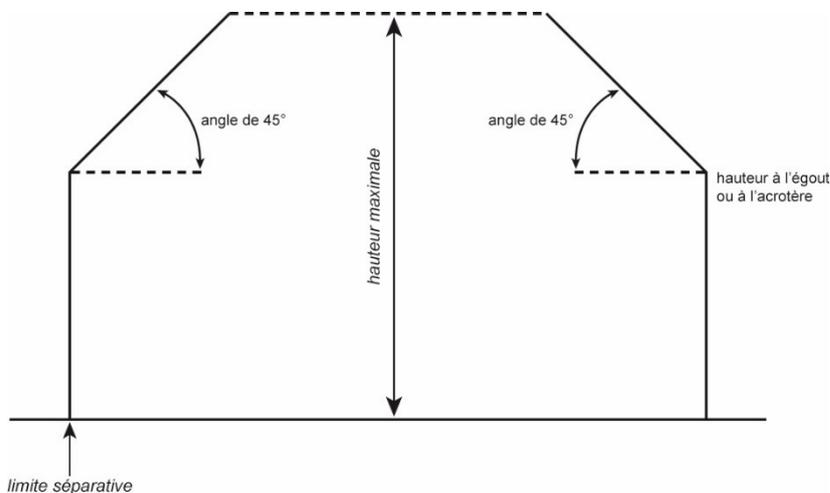


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.6. Les autres constructions (maisons jumelées, maisons en bande, maisons présentant un pignon latéral, par exemple) s'implanteront :
- soit sur la limite séparative* ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative*.
- 2.1.7. Dans tous les cas, la longueur maximale d'implantation sur limite séparative* ne pourra excéder 10 mètres d'adossement sur limite.
- 2.1.8. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.
- 2.1.9. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.5 à 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 70 % de la superficie de l'unité foncière*.
- 2.1.11. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage*.
- 2.1.14. La hauteur* des clôtures est limitée à 2 mètres, qu'elles soient implantées le long des limites séparatives* ou à l'alignement* des voies*.
- 2.1.15. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*, selon schéma des dispositions générales.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. La pente des toitures des constructions principales ne pourra excéder 45°.
- 2.2.2. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
- 2.2.3. Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 2.2.4. Les matériaux devront être choisis pour s'intégrer dans le site.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - Dispositions applicables au secteur 1AU

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.6. Non réglementé.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.7. Non réglementé.

2.3. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Part de surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière* devront rester non imperméabilisés.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.3.3. Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies (puits perdus...).

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.4. Non réglementé.

2.4. **STATIONNEMENT**

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

2.4.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

2.4.3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

– Pour les constructions destinées à **l'habitation** :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - jusqu'à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ;
 - les extensions* de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
- Normes établies selon la taille des logements, pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m² :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio	1
Logement de 2 à 5 pièces	2
Logement de 6 pièces et plus	3

De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions destinées à **un autre usage** :
Il est fait application des alinéas 2.4.1 et 2.4.2 ci-dessus du présent article.

2.4.4. **Stationnement des bicyclettes**, pour les constructions destinées à l'habitat

Les projets comportant 2 logements ou plus devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.5. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.
- 3.1.6. Aucun accès* direct ne sera autorisé sur la route de Colmar.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.7. Non réglementé.

3.2. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - Dispositions applicables au secteur 1AU

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3.2.4. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.5. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 2AUX

Le règlement du secteur 2AUX est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Toutes les constructions et utilisation du sol non autorisées à l'article 1.2 ci-dessous.

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

1.2.2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

1.2.3. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

2.1.1. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal de 20 mètres de la voie ferrée.

2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe de la canalisation de gaz matérialisée au plan de zonage.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - TITRE III CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR
1AU

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1.1. Non réglementé.

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole A comporte six secteurs :

- le secteur AA, correspondant à un site agro-industriel au nord-est du territoire communal ;
- le secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- le secteur AE, correspondant à un secteur mixte (agricole et activités artisanales), localisé route de Thannenkirch *et route de Colmar* ;
- le secteur AI, identifiant une construction liée à la recherche agronomique, à l'ouest du village ;
- le secteur AM, correspondant au site de moto-cross, en bordure de la route de Sélestat, à l'est de la voie ferrée ;
- le secteur AX identifiant un site localisé en bordure de la piste cyclable, au lieu-dit « Hexenplatz ».

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

~~Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.~~

Sont interdites, toutes constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles visées à l'article 1.2. et notamment celles figurant à l'article 1.1. ci-dessous.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sauf dans les secteurs AE et AX ;
- 1.1.4. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- 1.1.5. Dans toute la zone, à l'exception des secteurs AC et AE : les constructions à destination de logement.
- 1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, sont également interdits :
 - toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
 - le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le seul secteur AA

- 1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité industrielle déjà implantée dans le secteur, dans la limite de 3 000 m² d'emprise au sol* cumulée.

- 1.2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Dans le seul secteur AC

- 1.2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- 1.2.4. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.
- 1.2.5. Les constructions à destination de logement à condition :
- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que leur emprise au sol* (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles préexistants ou construits simultanément.

Dans le seul secteur AE

- 1.2.6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- 1.2.7. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.
- 1.2.8. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que l'activité soit compatible avec la proximité d'exploitations agricoles.
- 1.2.9. Les constructions à destination de logement à condition :
- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - que leur emprise au sol* (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles ou artisanaux préexistants ou construits simultanément.

Dans le seul secteur AI

- 1.2.10. Les extensions* des constructions existantes, dans la limite de 20 % de leur emprise au sol* existant à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le seul secteur AM

- 1.2.11. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du moto-cross, y compris les locaux techniques et sanitaires destinés à l'accueil de spectateurs, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol* cumulée.

Dans le seul secteur AX

- 1.2.12. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 1.2.13. Les constructions à destination d'artisanat.
- 1.2.14. Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- 1.2.15. Les constructions à destination de logement à condition :
- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le site est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ou de l'activité artisanale ;
 - que leur emprise au sol* (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles ou artisanaux préexistants ou construits simultanément.

Dans l'ensemble de la zone A

- 1.2.16. Dans la zone inondable repérée au plan de règlement, seuls sont autorisés :
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population ;
 - les travaux d'extension et/ou de mise aux normes des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être situés au-dessus de la cote de référence ;
 - les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
 - les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées ;
 - les clôtures sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.
- 1.2.17. Les extensions* mesurées des constructions d'exploitation agricole existantes.
- 1.2.18. L'implantation de serres agricoles, sous réserve :
- qu'elles ne comportent aucune fondation
 - et qu'elles ne conduisent à pas à une artificialisation irréversible du sol.
- 1.2.19. L'implantation d'installations techniques agricoles de faible emprise (tels qu'abris d'irrigation, cribs, silos...).
- 1.2.20. L'extension* des constructions existantes à destination* de logement non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.2.21. L'implantation d'une petite construction* au plus, aux conditions cumulatives :
- d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière* ;
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres du logement existant ;
 - que son emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- 1.2.22. L'implantation d'une piscine au plus, aux conditions cumulatives :
- d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière*,
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres du logement existant,
 - que son emprise au sol n'excède pas 45 m²,
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- 1.2.23. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- 1.2.24. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
- 1.2.25. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.

- 1.2.26. Les dispositifs de prévention des risques.
- 1.2.27. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.
- 1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE
- 1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies* ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal :
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - de 4 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.
- 2.1.3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 20 mètres de la voie ferrée.
- 2.1.4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe de la canalisation de gaz matérialisée au plan de zonage.
- 2.1.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.7. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau. Toutefois, un recul moins important peut être retenu dans le cas d'extensions de constructions existantes, édifiées plus proche des berges des cours d'eau.
- 2.1.8. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Emprise au sol

- 2.1.9. Dans toute la zone A :
- L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
 - L'extension* des constructions d'exploitation agricole existantes ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol* de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.10. Dans le secteur AA : L'emprise au sol* maximale cumulée des constructions ne peut excéder 3 000 m².
- 2.1.11. Dans le secteur AI : L'extension* des constructions existantes ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.12. Dans le secteur AE : L'emprise au sol* maximale cumulée des constructions ne peut excéder 2 000 m².
- 2.1.13. Dans le secteur AM : L'emprise au sol* maximale cumulée des constructions ne peut excéder 150 m².
- 2.1.14. Dans le secteur AX : L'emprise au sol* maximale cumulée des constructions ne peut excéder 2 000 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

- 2.1.15. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.16. La hauteur* maximale des constructions est fixée comme suit :
- en secteur AA, elle ne peut excéder 9 mètres hors tout ;
 - en secteurs AC et AE, elle ne peut excéder 10 mètres hors tout ;
 - en secteur AI, elle ne peut excéder 8 m hors tout ;
 - en secteur AM, elle ne peut excéder 4 mètres hors tout ;
 - en secteur AX, elle ne peut excéder 10 mètres hors tout.
- 2.1.17. La hauteur* des extensions* des constructions visées aux alinéas 1.2.16 et 1.2.20 ci-dessus ne peut excéder la hauteur* maximale de la construction d'origine.
- 2.1.18. La hauteur* d'une petite construction* ne peut excéder 3.50 mètres hors tout.
- 2.1.19. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.3. Les espaces à valeur paysagère et environnementale, repérés au plan de règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus et leurs fonctionnalités hydrographiques devront être préservées.
- 2.2.4. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun retournement ou défrichement, à l'exception de la plantation ou de la régénération d'arbres d'espèces à feuilles caduques d'espèces endogènes.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.5. Non réglementé.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Non réglementé.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 2.3.3. Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

- 2.3.4. Non réglementé.

2.4. STATIONNEMENT

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Non réglementé.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.5. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.6. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Non réglementé.

Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

La zone naturelle N comporte six secteurs :

- NC, secteurs d'hébergement touristique ;
- NE, correspondant aux étangs ;
- NG, correspondant au secteur d'extraction de matériaux à l'est du territoire communal, et totalement intégré en zone inondable ;
- NH, correspondant au secteur du château, route de Thannenkirch ;
- NJ, identifiant les jardins au nord des remparts ;
- NM, secteur recouvrant le cimetière militaire ;
- NR, secteur identifiant les remparts.

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

~~Les constructions, usages des sols et natures d'activités non visées ci-dessous demeurent autorisées sans condition.~~

Sont interdites, toutes constructions, usages des sols et natures d'activités autres que celles visées à l'article 1.2. et notamment celles figurant à l'article 1.1. ci-dessous.

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Dans la zone inondable repérée au plan de règlement, les usages et affectations des sols, constructions et activités ne respectant pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'III ;
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- 1.1.3. Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), sauf dans le secteur NC ;
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- 1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 1.1.6. De plus, dans la zone inondable repérée au plan de règlement, en dehors du secteur NG, sont également interdits :
 - toute construction ou installation, tout ouvrage ou aménagement, de quelque nature que ce soit, autres que ceux mentionnés ci-dessous (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions ») ;
 - le dépôt et le stockage de matériaux de quelque nature que ce soit ;

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NC

- 1.2.1. Les constructions à destination d'hébergement touristique (y compris le camping*).
- 1.2.2. Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue est nécessaire ;
 - que leur emprise au sol* (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments d'hébergement préexistants ou construits simultanément.

Dans les secteurs NE et NM

- 1.2.3. L'extension* des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur NG (inondable)

- 1.2.4. Les installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité présente sur le site.
- 1.2.5. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes, strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité présente sur le site, sans création de logement, dans la limite de 20 m² de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.2.6. Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités existants, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population.
- 1.2.7. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- 1.2.8. Les remblais autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées. L'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées.
- 1.2.9. Les clôtures sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur NH

- 1.2.10. L'extension* mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur NJ

- 1.2.11. Les constructions à destination d'abris de jardin, d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m², à raison d'une construction au plus par unité foncière*.

Dans le seul secteur NR

- 1.2.12. La transformation, la réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

De plus, dans toute la zone N

- 1.2.13. Les extensions* mesurées des constructions d'exploitation agricole existantes.
- 1.2.14. L'extension* des constructions existantes à destination* de logement non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.2.15. L'implantation d'une petite construction* au plus, aux conditions cumulatives :
- d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière*,
 - d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres du logement existant,
 - que son emprise au sol* n'excède pas 25 m²,
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- 1.2.16. L'implantation d'une piscine au plus, aux conditions cumulatives :
- d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière*,
 - d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres du logement existant,
 - que son emprise au sol n'excède pas 45 m²,
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- 1.2.17. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
- 1.2.18. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- 1.2.19. Les dispositifs de prévention des risques.
- 1.2.20. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

1.3. REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies* publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal :
- de 10 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - de 4 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau. Toutefois, un recul moins important peut être retenu dans le cas d'extensions de constructions existantes, édifiées plus proche des berges des cours d'eau.
- 2.1.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

- 2.1.7. Dans toute la zone N :
- L'extension* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
 - L'extension* des constructions d'exploitation agricole existantes ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol* de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.8. Dans les secteurs NE, NH et NM : L'extension* des constructions existantes ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol* de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.9. Dans le secteur NG : l'extension* des constructions existantes ne peut excéder 20 m², cette mesure ne s'appliquant qu'une fois.
- 2.1.10. Dans le secteur NC : L'emprise au sol* maximale cumulée des constructions ne peut excéder 500 m².
- 2.1.11. Dans le secteur NJ : L'emprise au sol* maximale des constructions ne peut excéder 12 m².

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur* maximale des constructions principales est fixée comme suit :
- en secteur NC, elle ne peut excéder 7 mètres hors tout ;
 - en secteur NJ, elle ne peut excéder 2.50 mètres hors tout.
- 2.1.14. La hauteur* d'une petite construction* telle que définie à l'alinéa 1.2.15 ci-dessus ne peut excéder 3.50 mètres hors tout.
- 2.1.15. La hauteur* des extensions* des constructions existantes en secteurs NE, NG, NH et NM ne peut excéder la hauteur* maximale de la construction d'origine. Il en est de même dans le cas de changement de destination des bâtiments en secteur NH.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

2.1.16. La hauteur* des extensions* des constructions visées aux alinéas 1.2.13 et 1.2.14 ci-dessus ne peut excéder la hauteur* maximale de la construction d'origine.

2.1.17. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. Non réglementé.

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

Dans toute la zone N, à l'exception du secteur NJ

2.2.3. Les espaces à valeur paysagère et environnementale, repérés au plan de règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus et leurs fonctionnalités hydrographiques devront être préservées.

2.2.4. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun retournement ou défrichement, à l'exception de la plantation ou de la régénération d'arbres d'espèces à feuilles caduques d'espèces endogènes.

Dans le secteur NJ

2.2.5. A l'exception de l'édification d'une construction au plus par unité foncière*, tout aménagement susceptible de perturber ou supprimer les jardins est interdit.

2.2.6. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements ou installations nécessaires à l'exploitation des vignes pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.7. Non réglementé.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part de surfaces non imperméabilisées

2.3.1. Non réglementé.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.2. Non réglementé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.3.3. Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux

2.3.4. Non réglementé.

2.4. **STATIONNEMENT**

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées

3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies* ouvertes au public

3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.

3.1.4. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.5. Non réglementé.

3.2. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERGHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.5. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

- 3.2.6. Non réglementé.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
068-216800284-20221024-2022-142-DE
Date de télétransmission : 28/10/2022
Date de réception préfecture : 28/10/2022

