

CHAPITRE XXII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 A.

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

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dans l'ensemble des zones A, en sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

Sont admis les travaux de réfection et d'adaptations des *constructions* existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

2. Dans le secteur de zone A1

Sont admises les *installations* légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

3. Dans le secteur de zone A2

Sont admises :

- 3.1. Une et une seule *extension mesurée* des *constructions* agricoles existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 3.2. Les *constructions* et *installations* à condition d'être nécessaire à la mise aux normes d'une activité agricole préexistante.
- 3.3. Les *installations* légères d'une superficie maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

4. Dans le secteur de zone A3

Sont admises :

- 4.1. Les *constructions* et *installations* d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des *constructions* à usage d'habitation.

4.2. Une et une seule *extension mesurée* des *constructions* existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

5. Dans le secteur de zone A4

Sont admises les *constructions* et *installations* d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage.

6. Dans le secteur de zone A5

Sont admises les *constructions* et *installations* d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités relevant du régime des *Installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

7. Dans les secteurs de zone A6 et A7

Sont admises les *constructions* et *installations* d'une exploitation agricole ou forestière.

8. Dans les secteurs de zone A4, A5 et A6

Sont admises les *constructions* à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;
- que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation ;
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des *bâtiments* agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

9. Dans le secteur de zone A7

Sont admises :

9.1. Les *constructions* et *installations* à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités commerciales et agricoles existantes.

9.2. Les *constructions* et *installations* à condition de correspondre à une vocation de restaurant.

10. Dans le secteur de zone A8

Sont admises :

10.1. Les *constructions* et *installations* à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture.

10.2. Les *constructions* et *installations* nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des *Installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

10.3. Les *constructions* et *installations* à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.

10.4. Dispositions particulières dans le secteur de zone A8 situé au Sud de Geispolsheim Village.

10.5. La création d'un logement de fonction, à condition d'être liée aux activités agricoles existantes et d'être aménagé au sein d'un des *bâtiments existants* à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

10.6. Une *extension mesurée* du *bâtiment* requalifié en logement de fonction.

11. Dans le secteur de zone A9

Sont admis les travaux, les aménagements, les *constructions* et *installations*, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités agricoles, y compris les entrepôts et les locaux industriels.

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les *constructions* et *installations* doivent être édifiées à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières

2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux *constructions* et *installations* de faible emprise nécessaires aux missions des *services publics* ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit en limite d'emprise, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre, mesuré par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du *bâtiment* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent aux *constructions* et *installations* de faible emprise nécessaires aux missions des *services publics* ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux *bâtiments* non contigus.

Article 9 A : Emprise au sol

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans les zones A7 et A9, l'emprise au sol des *constructions* ne peut excéder 50 % de la superficie de la zone.

Article 10 A : Hauteur maximale des *constructions*

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale hors tout des *constructions* est mesurée par rapport au niveau moyen du *terrain naturel*.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des *constructions* est limitée à :

- 4 mètres hors tout pour les serres de type « tunnel » ;
- 4 mètres hors tout pour les *constructions* de moins de 20 m² ;
- 7 mètres à l'*égout de toiture* et 12 mètres hors tout pour les *constructions* à vocation d'habitation ;
- 12 mètres hors tout pour les autres *bâtiments* agricoles, à l'exception des silos dont la hauteur n'est pas réglementée.

Nonobstant les hauteurs indiquées ci-avant, la hauteur maximale des *constructions* est limitée à 10 mètres hors tout dans le secteur A7.

La hauteur des *extensions mesurées* ne devra pas excéder la hauteur des *constructions* préexistantes.

Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 A : Aspect extérieur des *constructions*

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mouvement de terrain

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

2. Façades des constructions

Les **façades** des nouvelles **constructions** doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. Cette disposition particulière s'applique sur la commune de La Wantzenau.

Article 12 A : Stationnement

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 A : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les **bâtiments** implantés sur l'**unité foncière**.
2. En périphérie des nouvelles **constructions** agricoles, une composition végétale doit être réalisée selon les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue ».

Articles 14 A à 16 A :

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».