



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROSENWILLER

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13/04/2018

M. Philippe WANTZ, le Maire



Cabinet
Claude
ANDRES



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Cabinet
Claude
ANDRES



Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15174	Page : 1-2/58
0	30/03/2017	Règlement	OTE - Céline BARUTHIO	L.D.			
LD							

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	19
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	26
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UE	35
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	39
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	53

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROSENWILLER du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67°410).

Article 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.

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 :

- Le secteur UA,
- Le secteur UB, comprenant un secteur UBa, UBb, UBc
- Le secteur UE

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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 :

- La zone 1AU

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 forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Dans les zones agricoles, *naturelles et forestières*, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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 :

- La zone A comprenant des secteurs Ab et Ac.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé 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.
- Dans les zones *agricoles*, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

- la zone N
- comprenant un secteur NJ

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

A 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

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **en dehors des STECAL**, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- NJ.

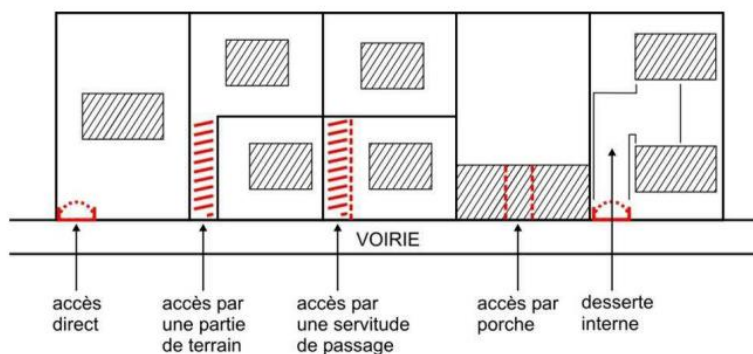
Article 3 - Lexique

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.

ACCES

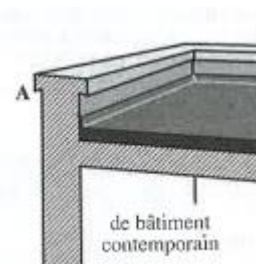
L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- 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.



ACROTERE

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

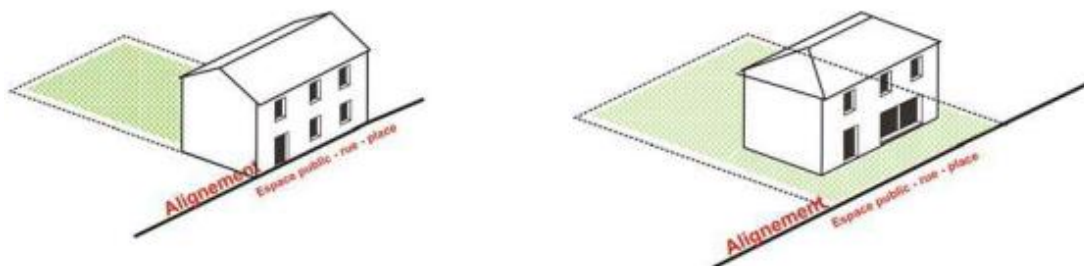


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

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.



ANNEXE

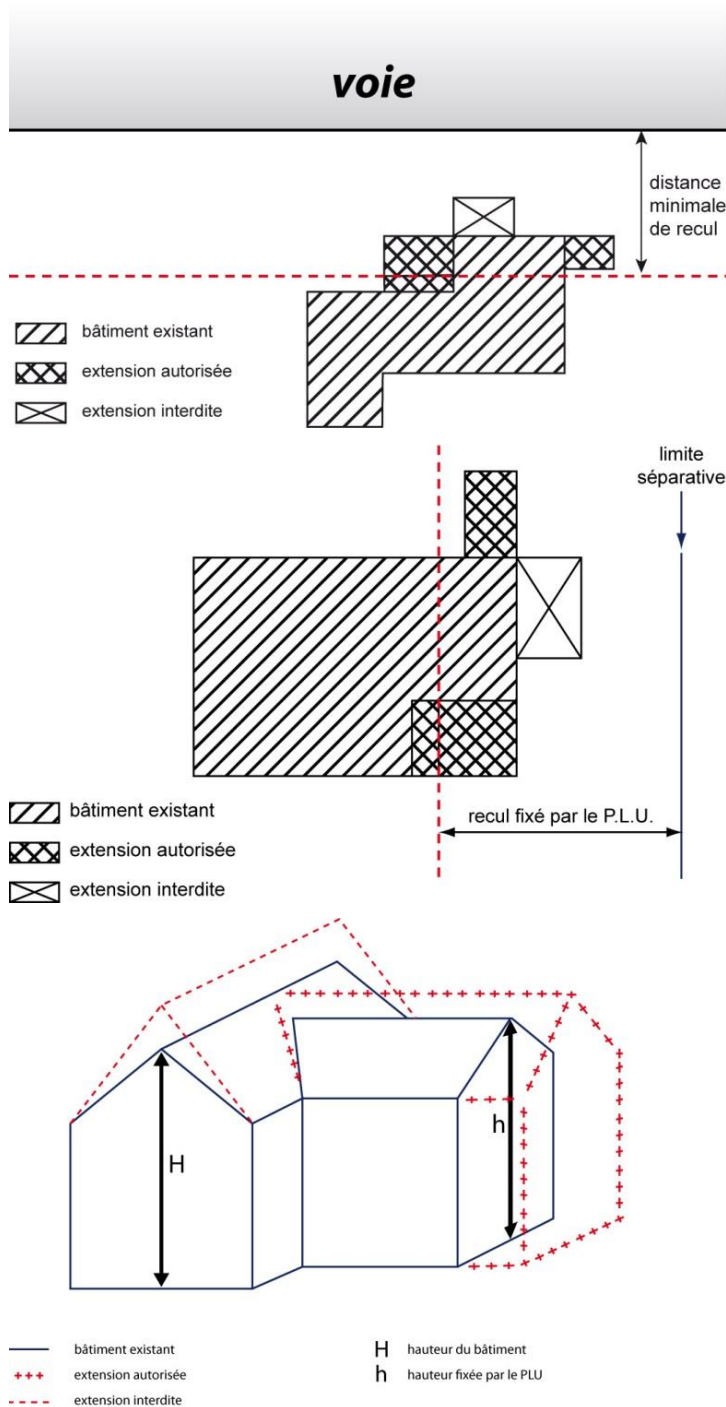
Il s'agit d'une construction

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

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour les poubelles, ...

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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

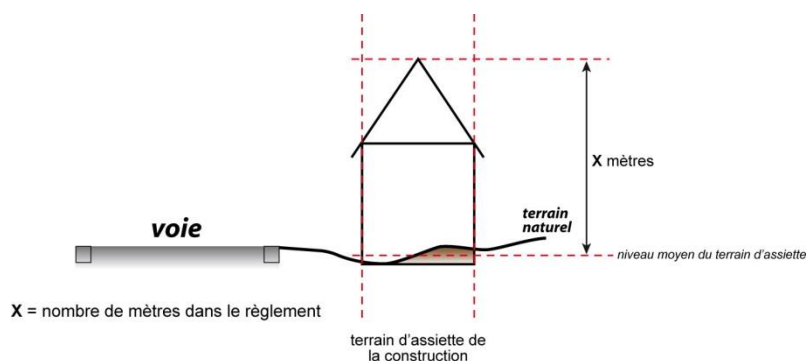
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

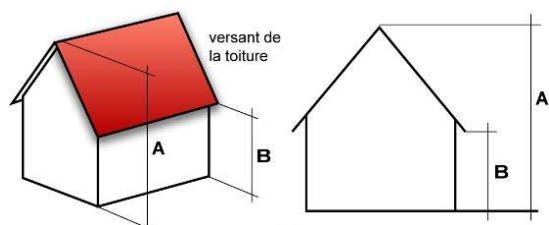
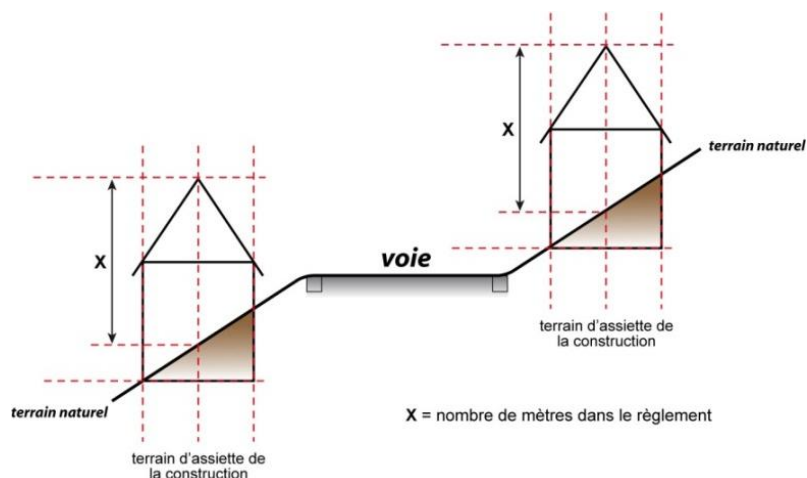
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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) :

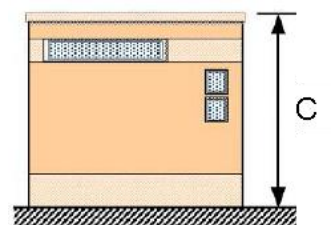
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture – non réglementée



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

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.

CARPORT

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



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.

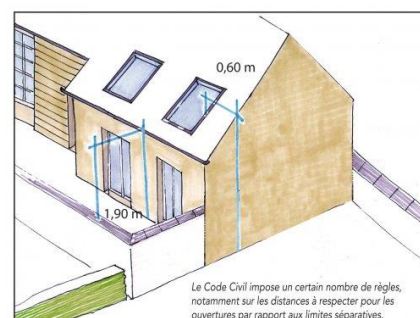
CODE CIVIL

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

– au droit de vue :

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).

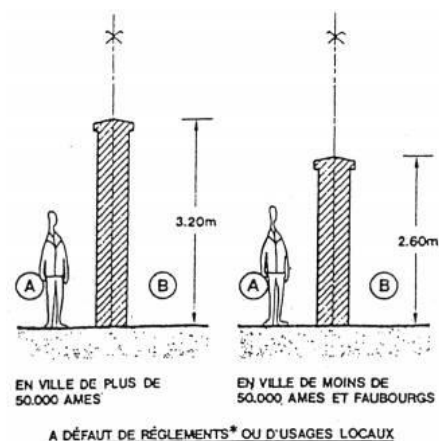


– aux clôtures :

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.

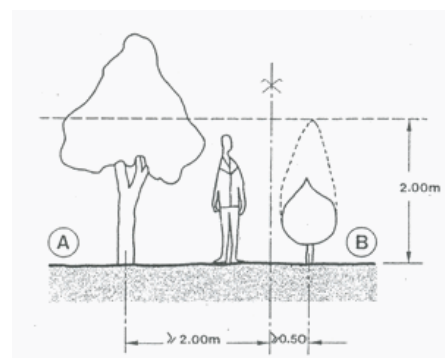
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– 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.



PETITE CONSTRUCTION

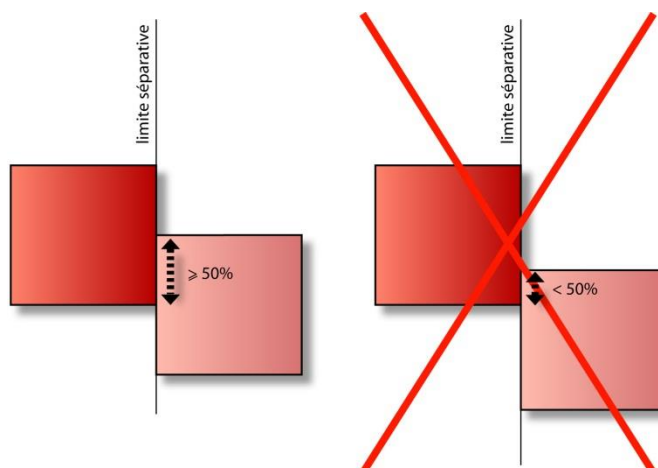
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

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.

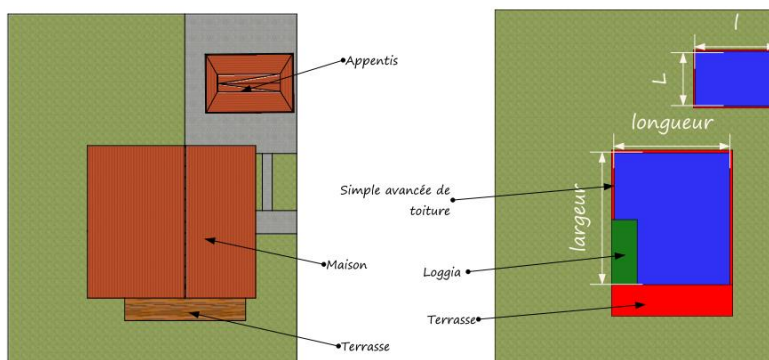


EMPRISE AU SOL

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

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

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.

FAITAGE

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

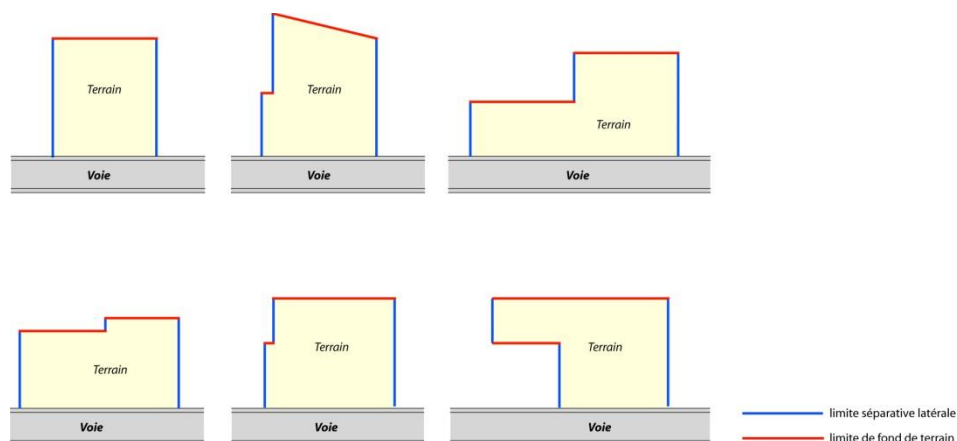
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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.

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.



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.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L.111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

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).

UNITE FONCIERE

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

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.

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation de centre ancien.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole aggravant les distances d'éloignement liées aux activités d'élevage ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - le commerce de gros ;
 - le camping ;
 - les dépôts de déchets, ferrailles ou carcasses de véhicules hors d'usage ;
 - l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;
 - les entrepôts
 - les centres de congrès et d'exposition.

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

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
 - les constructions ou installations destinées à l'activité agricole, l'industrie, l'artisanat, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, pollutions accidentelles ou chroniques...) ;
 - l'édification de clôtures si celles-ci n'entraînent par l'obstruction de chemins et sentiers cadastrés existants.

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

ACCES

3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;
4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
5. Tout accès des véhicules à la voie doit être adapté aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIE

6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

8. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

9. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques

10. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

11. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Le nu de la façade sur rue de la première construction s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des premières constructions voisines existant de part et d'autre.

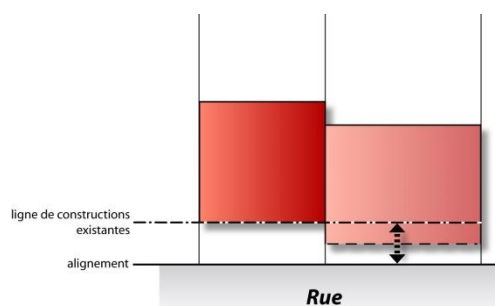


Schéma illustratif de la règle

4. Les autres constructions de l'unité foncière, ainsi que les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif, s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la première construction respectant l'alinéa 3.
NOTA : une seconde construction principale sur une unité foncière n'est admise qu'à la condition qu'une construction principale respecte les dispositions de l'alinéa 3 ou que la nouvelle construction les respecte elle-même.
5. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera en respectant un recul minimal de 2 mètres.
6. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

EXCEPTIONS

7. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 6-UA.

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

DISPOSITIONS GENERALES

3. Le nu de la façade de la première construction devra s'implanter au moins sur une limite séparative latérale ou avec un recul de 0,70 mètre lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine.
4. Le nu de la façade de la première construction par rapport aux autres limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle s'implantera :
 - Soit sur limite séparative latérale
 - Soit avec un recul minimal de 0,70 mètre lorsque celui-ci existe sur le fonds voisin
5. Pour toutes les autres constructions (qui ne sont pas les premières, y compris celles qui ne disposent que d'un accès sur la voie) ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif, elles s'implanteront soit sur limite séparative latérale soit avec un recul minimal de 0,70 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes

6. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

Par rapport aux cours d'eau existants

7. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau superficiels existants.

Article 7 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - UA - Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est fixée à 60 % de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

Article 9 - UA - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions définies dans le lexique.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres au faitage,
 - 7,5 mètres à l'acrotère

HAUTEUR DE CLOTURES

- 1,60m maximum sur limite d'emprise publique (sauf pour les murs de pignons, porches et portes-cochères) ;
- 2,00 m maximum sur limite séparative.
- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur la longueur de la clôture.

CONSTRUCTION EXISTANTE

3. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article 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, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 10 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont admis ;
2. Les remblais et déblais ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen terrain naturel d'assiette de la construction ;
3. Le volume principal des constructions principales situées en première ligne devra présenter, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans dont les angles avec l'horizontale seront égaux et compris entre 45° et 52°.

4. Les toitures des petites constructions, des équipements d'intérêt général ou des constructions principales à usage d'activités et notamment agricoles, pourront présenter des toitures de pentes plus réduites et comprises entre 5° et 15°.

Article 11 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due.
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 65 m ² de surface de plancher	1

4. La moitié des espaces de stationnement à réaliser doit être localisée à l'extérieur de la construction (arrondi au chiffre supérieur).
5. Les accès ne sont pas considérés comme une place.
6. Le nombre de places exigé peut être pondéré à raison de 3 places maximum par logement.
7. Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.
8. Il en est de même pour les extensions et aménagements liés aux activités, commerces, hébergement hôtelier et bureaux déjà installés.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

9. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement au moins, clos et couvert des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 100m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. 20 % des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone UA devront être aménagés en espaces verts et être entretenus.
2. Les espaces de stationnement extérieurs, à l'exception de ceux réalisés en revêtements perméables ou dalles alvéolaires, et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisés dans ces surfaces.

Article 13 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Non règlementé.

Article 14 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Non règlementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Elle correspond essentiellement à de l'habitat récent construit au gré des opportunités foncières et de renforcement, extension des équipements en réseaux.

Elle comprend des secteurs UBa, UBb et UBc, pour lesquels des dispositions particulières sont définies.

Les secteurs UBa et UBc font, en outre, l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en raison de leur dimension et de leur localisation.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole aggravant les distances d'éloignement liées aux activités d'élevage ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - le commerce de gros ;
 - le camping ;
 - les dépôts de déchets, ferrailles ou carcasses de véhicules hors d'usage ;
 - l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;
 - les entrepôts
 - les centres de congrès et d'exposition.

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;

- les constructions ou installations destinées à l'activité agricole, l'industrie, l'artisanat, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, pollutions accidentelles ou chroniques...);
 - l'édification de clôtures si celles-ci n'entraînent par l'obstruction de chemins et sentiers cadastrés existants.
2. En secteurs UBa et UBc, les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies et veiller à ne pas créer de terrains enclavés.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
3. Tout accès des véhicules à la voie doit être adapté aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. En cas de création d'un chemin privé desservant plusieurs constructions n'ayant qu'un accès à la voie, ce chemin devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Dispositions applicables en secteur UBa :

6. Un seul accès ou voie, chemin privé soit à la rue des romains soit à la rue Bellevue est admis.

Dispositions applicables en secteur UBb :

7. Les constructions et installations, ou opérations d'aménagement, qui portent sur une superficie d'un seul tenant de plus de 15 ares ne devront présenter qu'un seul accès, voie ou chemin privé sur la voie publique existante.

Dispositions applicables en secteur UBc

8. Un seul accès, voie ou chemin privé à la rue de Molsheim est admis.
9. Un chemin de 4 mètres de large pour les piétons et les engins viticoles devra être maintenu pour desservir les parcelles au Nord du secteur UBc.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;
Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
4. En secteur UBb, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, le recours à un système d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif public sera mis en place, le raccordement de la construction à celui-ci sera obligatoire.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

8. En cas de création d'une voie nouvelle qui ne présenterait pas de place de retournement, un espace dédié au ramassage des ordures ménagères et bacs de tri devra être mis en place en limite de l'emprise publique accessible par les véhicules de ramassage la plus proche.

Article 5 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. La façade avant des constructions situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.

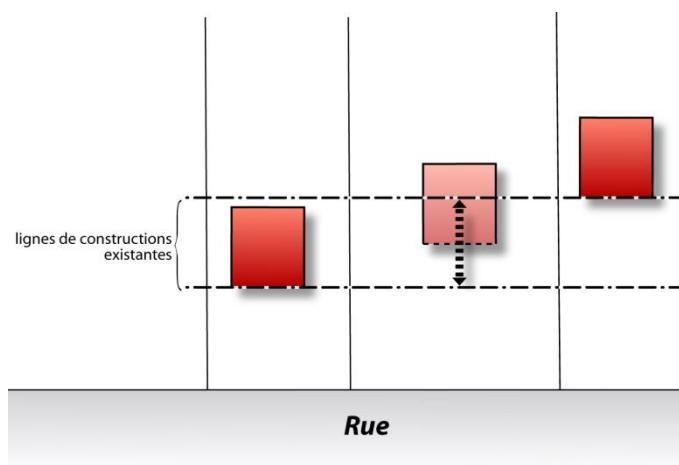


Schéma illustratif de la règle

4. En l'absence de ligne des constructions voisines, la façade de la construction se situe à une distance au-moins égale à 4 mètres de l'alignement.
5. Les constructions nouvelles qui s'implantent en retrait par rapport à la voie, respectent les dispositions de l'article 6 – UB.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UBA ET UBC

7. Les constructions nouvelles s'implanteront à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique existante, soit la rue des romains ou la rue de Molsheim.

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

DISPOSITIONS GENERALES

3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 0,70 mètre par rapport aux limites séparatives.

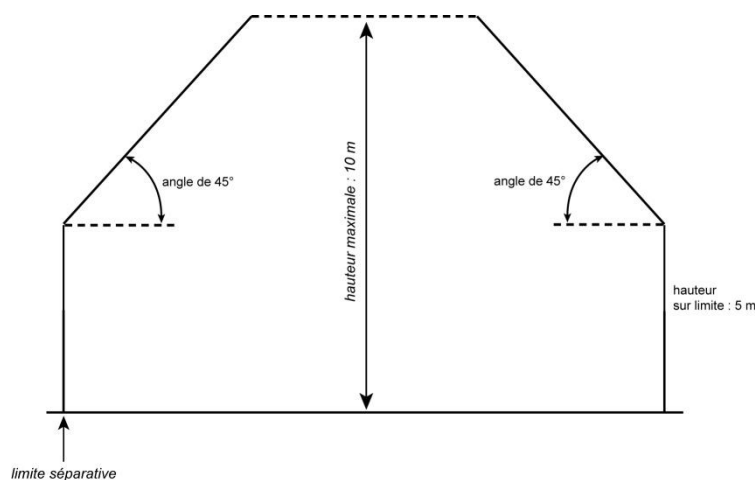


Schéma illustratif de la règle

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UBA ET UBC

5. L'implantation des constructions est interdite sur les limites extérieures de secteur ;
6. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des limites de secteur ;
7. A l'intérieur des secteurs, les dispositions des alinéas 3 et 4 s'appliquent.

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions mitoyennes

8. En cas de constructions mitoyennes ou simultanées, les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives extérieures du projet.

Constructions existantes

9. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

Par rapport aux cours d'eau existants

10. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau superficiels existants.

Article 7 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - UB - Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol maximale est définie à 40 % de l'unité foncière intégrée dans la zone UB.

Dispositions applicables au secteur UBb

2. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière intégrée à la zone UBb.

Article 9 - UB - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions définies dans le lexique.

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et 5,5 mètres à l'acrotère ;
3. La hauteur maximale des façades implantées sur limite séparative est fixée à 5 mètres.

HAUTEUR DE CLOTURES

- 1,80 m maximum sur limite d'emprise publique (sauf pour les murs de pignons, porches et portes-cochères)
- 2,00 m maximum sur limite séparative.
- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur la longueur de la clôture.

CONSTRUCTION EXISTANTE

4. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article 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, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 10 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis.
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

MODALITES D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

3. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone.
4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus d'un mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10 % par rapport à la pente du terrain naturel.

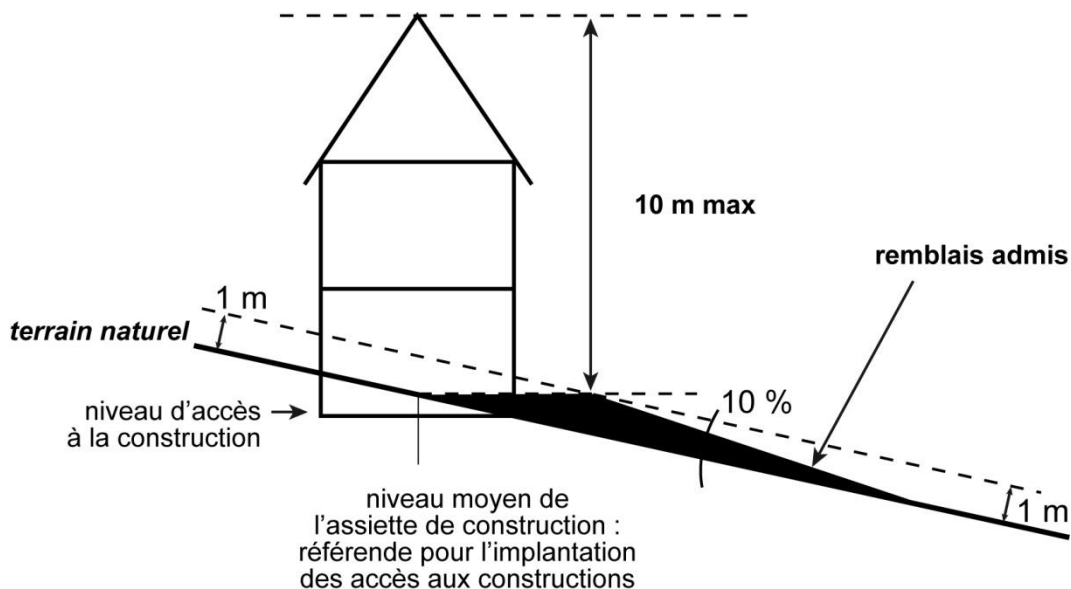


Schéma illustratif de la règle

Article 11 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due.
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 65 m ² de surface de plancher	1

4. La moitié des espaces de stationnement à réaliser doit être localisée à l'extérieur de la construction (arrondi au chiffre supérieur). Les accès ne sont pas comptabilisés comme des places.
5. Le nombre de places exigé peut être pondéré à raison de 3 places maximum par logement.
6. Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.
7. Il en est de même pour les extensions et aménagements liés aux activités, commerces, hébergement hôtelier et bureaux déjà installés.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

8. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement au moins, clos et couvert des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 100m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone UB devront être aménagés et entretenus.

Article 13 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DE ZONE

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et à l'ensemble des installations nécessaires à leur fonctionnement ainsi qu'à leur développement.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. A l'exception de celles admises en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les opérations inscrites en emplacement réservé ;
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
 - les constructions et installations à vocation d'équipement public, collectif ou d'intérêt public ;
 - les espaces de stationnement et aménagements qui s'y rattachent ;
 - les logements de fonction à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 120 m².

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur suffisante pour desservir les constructions projetées.

VOIRIE

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU

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

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

4. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE, DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

Article 5 - UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction devra se placer à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

Article 6 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout point de la construction doit s'implanter :
 - soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
 - soit à une distance minimale de 0,70 mètre,

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU EXISTANTS

2. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau superficiels existants.

Article 7 - UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 10 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 11 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Article 13 - UE- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE A URBANISER**

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat et leurs dépendances, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations agricoles ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le commerce de gros ;
- le camping ;
- les dépôts de déchets, ferrailles ou carcasses de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
3. L'extension, la transformation, la rénovation des constructions existantes est admise en-dehors d'une opération d'aménagement groupé ;
4. Les constructions nouvelles en dehors d'une opération groupée sont admises en respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Les constructions annexes sans création de logement supplémentaire ;
 - Implantée à une distance maximale de 20 mètres de la construction existante ;
 - D'une emprise au sol maximale de 50m².

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement, en une seule phase.
6. L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Tout accès des véhicules à la voie doit être adapté aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

VOIRIE

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
4. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile présentent une largeur minimale de 6,00 mètres d'emprise totale.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
7. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

9. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères ;
10. En cas de création d'une voie nouvelle qui ne présenterait pas de place de retournement, un espace dédié au ramassage des ordures ménagères et bacs de tri devra être mis en place en limite de l'emprise publique accessible par les véhicules de ramassage la plus proche.

Article 5 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques existantes ouvertes à la circulation.
2. La façade avant de toute construction devra se placer à plus de 0,50m des emprises publiques existantes.

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites de zone 1AU.

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des constructions sur l'ensemble de la zone est limitée à 80% de la zone de la zone 1AU.

Article 9 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et 5,5 mètres à l'acrotère.

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,80 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies ;
 - 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives ;
 - La hauteur des murs pleins est limitée à 1,00 mètre ;
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article 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, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 10 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis.
3. Les façades des constructions seront, soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

MODALITES D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

4. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone.
5. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus d'un mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10 % par rapport à la pente du terrain naturel.

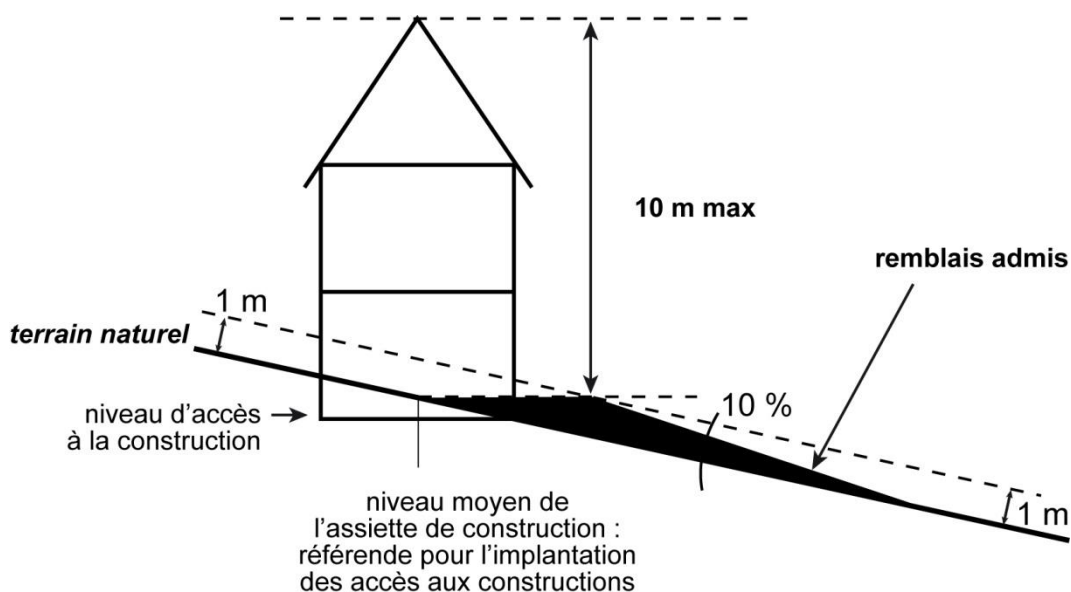


Schéma illustratif de la règle

Article 11 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due.
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 65 m ² de surface de plancher	1

4. La moitié des espaces de stationnement à réaliser doit être localisée à l'extérieur de la construction (arrondi au chiffre supérieur). Les accès ne sont pas comptabilisés comme des places.
5. Le nombre de places exigé peut être pondéré à raison de 3 places maximum par logement.
6. Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

7. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement au moins, clos et couvert des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 100m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU devront être aménagés et entretenus.
2. Les espaces de stationnement groupés comportant plus de 4 places, devront être aménagés et comporter, a minima, un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. L'organisation spatiale et urbaine veillera à optimiser les apports énergétiques solaires et à ne pas nuire au bon fonctionnement des constructions dites « passives » pour lesquels, la création d'un « masque solaire » remettrait en cause l'efficacité de la construction.

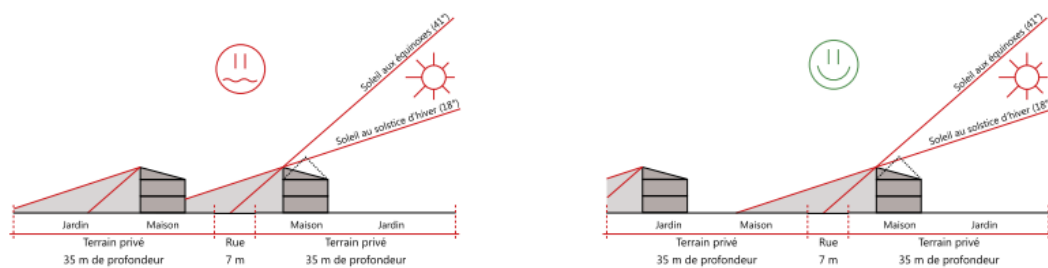


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

Article 14 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

**Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Ab correspondant au bâti agricole existant situé en zone AOC identifiée dans les documents de SCoT et des secteurs Ac, agricoles constructibles destinés au développement des exploitations agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. A l'exception de celles citées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

DANS TOUTE LA ZONE :

Les occupations et utilisations suivantes sont admises :

1. Les ouvrages techniques, y compris la création de voies ou chemins, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ;
3. Les équipements relatifs à la ressource en eau potable ;
4. L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone A ;
5. L'édification de clôtures lorsque leur hauteur est inférieure à 2 mètres hors tout.

EN SECTEUR AB

6. L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations existants ;
7. L'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments) ;

EN SECTEUR AC

Sont également admises :

8. Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
9. Toutes les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
10. Les constructions liées aux activités complémentaires et dans le prolongement de l'activité agricole (ex : hébergement, commerce, production d'énergie...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.
3. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par un puits individuel conforme à la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur. L'assainissement autonome est autorisé en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place. Ce raccordement au réseau public sera alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

Article 5 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.
2. Les installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.
3. Par rapport à l'axe des voies départementales, cette distance minimale est portée à 15 mètres.
4. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement.
5. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES EN SECTEURS AB ET AC :

6. La construction doit être implantée à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions ou installations s'implanteront soit :
 - Sur limite séparative ;
 - A une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU EXISTANTS

3. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau superficiels existants.

Article 7 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - A - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions définies dans le lexique.

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.
3. La hauteur maximale des serres est fixée à 7 mètres.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

DISPOSITION SPECIFIQUE POUR LES CLOTURES

5. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres hors tout.

Article 10 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est admise à condition qu'ils soient implantés sur le site de l'exploitation et sur une construction nécessaire à l'exploitation agricole existante ou à créer.
2. La création de remblai ou de butte artificielle contre les constructions est interdite.
3. Les couleurs des matériaux et parements utilisés devront être proches des couleurs naturelles, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 11 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

EN SECTEUR AC :

1. Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.
4. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 13 - A- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison 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.

Au titre des STECAL, elle comprend un secteur NJ correspondant aux jardins et espaces de vergers, essentiellement en thalweg et en partie Est du territoire communal, dans lequel peuvent être admises de petites constructions de taille et de hauteur limitées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. L'aménagement d'espaces de stationnement à condition qu'ils soient liés à la valorisation des milieux naturels ;
3. L'édification de clôtures à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres hors tout ;
4. L'aménagement et la réfection des constructions existantes, sans extension et sans changement de destination.

EN SECTEUR NJ, SONT EGALEMENT ADMIS :

5. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
6. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres ;
7. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique, privée ou d'une servitude de passage.
2. Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.
3. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ou par alimentation par puits privé en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
3. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place. Ce raccordement au réseau public sera alors obligatoire.

Eaux pluviales

4. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

Article 5 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant de la construction.

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. Toute construction doit être édifée à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
3. Par rapport à l'axe des voies départementales, cette distance minimale est portée à 15 mètres.
4. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement.

CONSTRUCTION EXISTANTE

5. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

EXCEPTIONS

6. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CONSTRUCTION NOUVELLE

1. Les murs des constructions pourront être édifés soit :
 - Sur limite séparative
 - A une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative.

CONSTRUCTION EXISTANTE

2. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU EXISTANTS

3. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau superficiels existants.

Article 7 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - N - Emprise au sol des constructions

EN SECTEUR NJ

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 30 m² d'un seul tenant par unité foncière.

Article 9 - N - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout.
3. Aucune aggravation de la hauteur des constructions existantes n'est admise.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
6. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

Article 10 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les couleurs des matériaux et parements utilisés devront être proches des couleurs naturelles, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 11 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 13 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 14 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.