



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GOTTENHOUSE

REGLEMENT

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03/02/2020,



LE MAIRE

A Gottenhouse,

Le Maire,
Jean Luc SIMON

Gottenhouse

Département du Bas-Rhin

règlement du PLU

Dossier de PLU approuvé par
le conseil municipal de Gottenhouse
en date du 03 février 2020



Plan Local d'Urbanisme



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Aline TOUSSAINT
Urbaniste - Architecte
8 Impasse des Hautes Feignes
88 400 GERARDMER
Tél : 06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographique
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussey
Tél.: +33.(0)3.87.21.09.15
floragis@orange.fr - http://floragis.com

sommaire

<u>Mode d'emploi du règlement</u>	<u>3</u>
<u>Titre 1 : Les dispositions générales</u>	<u>9</u>
<u>Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines</u>	<u>17</u>
<u>Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones agricoles</u>	<u>31</u>
<u>Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</u>	<u>37</u>

mode d'emploi du règlement

1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en 5 chapitres :

Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire


Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)

Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)

Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)

Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

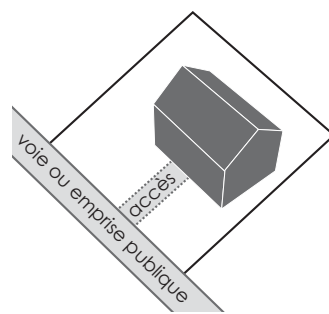
En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

- 
- 1 Une lecture de la composition du règlement et de son lexique.
 - 2 Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 3 Une lecture du chapitre du règlement écrit correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre terrain. Des schémas illustrent les propos développés. Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles. Une lecture complémentaire du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » est nécessaire pour les terrains inclus dans le périmètre mentionné sur le document graphique du PLU. A noter que l'OAP couvre l'ensemble du village de GOTTENHOUSE.
 - 4 Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.

2.- Le lexique

* définitions issues du lexique national de l'urbanisme

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



accès

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et l'emprise publique ou une voie privée.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non et non habitée.

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Changement de destination : modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux.

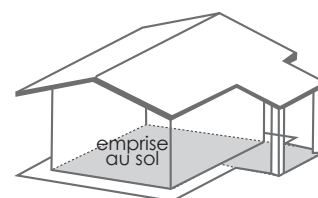
Clôture : tout aménagement qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain. La clôture sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée et le domaine public. La clôture comprend les piliers, les portails et les haies vives continues.

Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. 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 et des encorbellements.

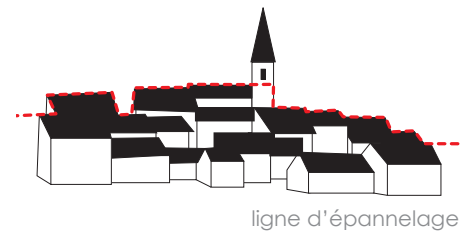


emprise au sol

Epannelage : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain / enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.



ligne d'épannelage

Extension* : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

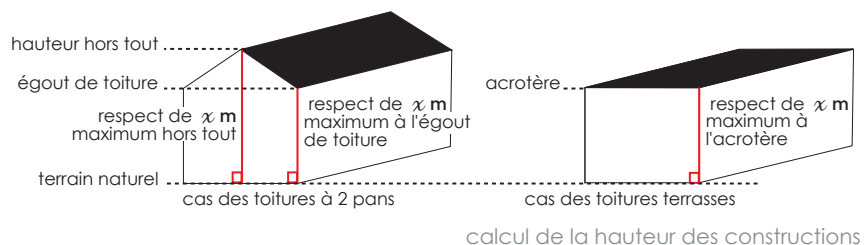
Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

Front bâti : alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public.

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

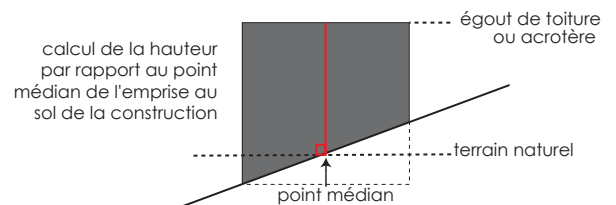
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

Hauteur des constructions* : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



calcul de la hauteur des constructions

Hauteur des constructions dans les terrains en pente : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et le faitage ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.



calcul de la hauteur des constructions dans les terrains en pente

Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire* : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il apporte une fonction complémentaire et indissociable à la construction principale. Il a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très

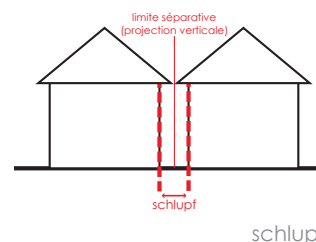
variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement de fonction, local de stockage pour un commerce, ...

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction (balcons, débords de toits, saillies et éléments architecturaux compris) des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

Schlupf : Est considéré comme schlupf l'espace nécessaire au débord de toiture, dans le cas de constructions édifiées pignon sur rue. Selon la tradition locale, l'espace total libéré entre 2 constructions décompté au nu de chaque façade, est d'environ 0.80 m à 1 mètre. Au-delà de 1 mètre de nu de façade à nu de façade, cet espace n'est plus considéré comme un « schlupf ».



Sol ou terrain naturel : sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol : étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

3.- Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous.

5 destinations	20 sous-destinations	Typologie
Habitation	<i>Logements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gîtes.
	<i>Hébergements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	<i>Restauration</i>	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	<i>Commerce de gros</i>	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières. - Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	<i>Cinéma</i>	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	<i>Installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction des réseaux enterrés, de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable.
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	<i>Equipements sportifs</i>	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,...).
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	<i>Exploitation forestière</i>	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). 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.
	<i>Entrepôt</i>	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	<i>Centre des congrès et d'exposition</i>	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	<i>Bureau</i>	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.

titre 1.

les dispositions
générales et les
règles communes
à toutes les zones

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GOTTENHOUSE. Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
3. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
6. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
7. Toute zone humide doit être préservée de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

8. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

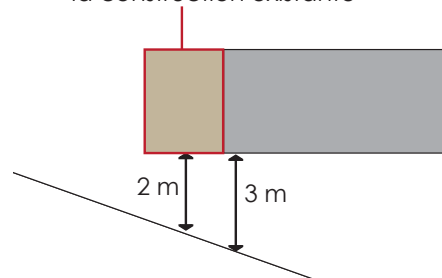
1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.

2. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.

3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Exemple d'une règle pour un immeuble bâti non conforme aux règles du PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les règles ou qui sont sans effet à son égard.

exemple : extension projetée de la construction existante



4. Conformément au code de l'urbanisme, les règles définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
- aux fouilles archéologiques.
- aux infrastructures et aux réseaux existants, et à créer.
- à la compensation hydraulique et environnementale.
- à la protection contre les risques et les nuisances.

ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

1. Le Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations des bassins versants de la Zorn et du Landgraben impacte le territoire communal de GOTTENHOUSE. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 août 2010 qui fixe les installations et les constructions autorisées et interdites dans ce périmètre. Ce plan est une servitude d'utilité publique annexée au PLU.
2. Le zonage parasismique de la France place la commune de GOTTENHOUSE en zone de sismicité 3 dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
3. Le territoire communal est concerné par un risque faible concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles.
4. Le territoire communal est concerné par un risque lié au transport des matières dangereuses autorisées sur les voies routières qui traversent le territoire.
5. Le territoire n'est pas concerné par un risque lié aux nuisances sonores qui impliquent un isolement acoustique des bâtiments d'habitation. On recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement en cœur de village, dont la présence doit être prise en compte lors des nouveaux projets à proximité de ces sites.

Ci-après les dispositions communes à toutes les zones du PLU :

ARTICLE 1 : Conditions de desserte par les réseaux

En matière d'eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

En l'absence de réseau dans les zones agricoles et naturelles et forestières, l'alimentation en eau par :

- puits privé pourrait être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau,
- forage
- tout autre dispositif technique

est admise dans les limites de la réglementation existante.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Lors de la création de ce réseau, les travaux de raccordement seront à la charge du pétitionnaire.

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement

recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et l'étude de zonage.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

Lorsque le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur et à l'étude de zonage.

En matière de gestion des eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Dans le cas de l'existence et de la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre - permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains ; conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

La desserte interne des nouvelles zones d'extension sera réalisée en mode séparatif. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions de bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités, ...), le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement unitaire n'est pas la règle. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires et concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les parcelles et terrains privés que sur les espaces communs. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront alors consister en une infiltration, un stockage, une réutilisation ou autre conformément à la compatibilité avec la géologie du sol, à la configuration du terrain, à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'ensemble de la réglementation en vigueur et sous réserve d'une compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Si ces solutions s'avèrent impossible à mettre en place, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau d'eau pluvial et moyennant une rétention avec restitution limitée conformément à la réglementation en vigueur.

Finalement, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau d'assainissement unitaire moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.

En matière de réseaux d'électricité et télécommunication :

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés et prévoir un fourreau pour le raccordement à la fibre.

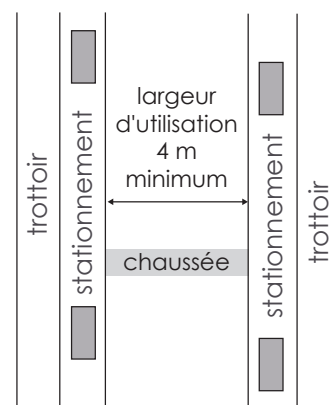
ARTICLE 2 : Conditions d'accès au site de projet

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées, ouverte à la circulation, d'une largeur minimale de 4 m de chaussée :

- soit directement sur rue,
- soit par une servitude de passage suffisante.

Toutes les constructions nouvelles – hors agglomération - doivent respecter un recul inconstructible de 15 m depuis l'axe de la RD162.

Les nouveaux accès directs sur la route départementale sont strictement interdits hors agglomération.



largeur de voie

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes.

Un projet peut être refusé si les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique ne sont pas aménagés de telle manière à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

ARTICLE 3 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas 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.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

ARTICLE 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

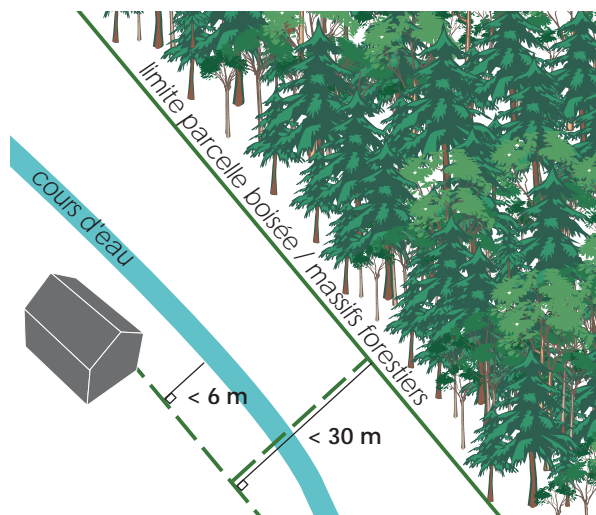
Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

ARTICLE 5 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites des parcelles relevant du régime forestier.
- à moins de 30 m des massifs forestiers.

Les extensions ne devront pas aggraver la situation existante.



Règles de recul aux cours d'eau et aux parcelles boisées

ARTICLE 6 : Règles appliquées aux zones urbaines

Tout aménagement, permis de construire ou déclaration de travaux doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprise dans le dossier de PLU.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UA** est calibrée sur le cœur bâti villageois ancien à vocation principale d'habitat. Cette zone est impactée par le PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Dispositions générales :**

Sont interdits :

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

Sont autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

Dans les espaces impactés par le PPRI des bassins versants de la Zorn et du landgraben, seules sont admises les constructions et les installations autorisées par ce document.

► **Dispositions particulières :**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
<i>Logements</i>		X	
<i>Hébergements</i>		X	
Commerce et activités de services			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>			<i>Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.</i>
<i>Restauration</i>		X	
<i>Commerce de gros</i>	X		
<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
<i>Cinéma</i>	X		

	Interdit	Autorisé	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>		X	
<i>Equipements sportifs</i>	X		
<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Exploitation agricole et forestière			
<i>Exploitation agricole</i>	X		
<i>Exploitation forestière</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
<i>Industrie</i>			<i>Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.</i>
<i>Entrepôt</i>	X		
<i>Centre des congrès et d'exposition</i>	X		
<i>Bureau</i>		X	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit s'adapter à l'épannelage de la rue du projet.

La hauteur des constructions en second rang devra être inférieure à l'épannelage visible depuis la rue s'il n'existe pas de construction en premier rang. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions de second rang devra être inférieure à la construction de premier rang.

La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et

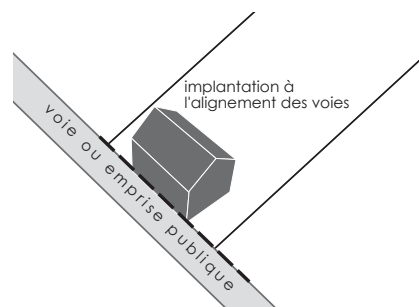
aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions principales doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette implantation ne s'applique pas :

- aux constructions situées en arrière d'une construction principale existante.
- aux projets d'extension et de surélévations sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



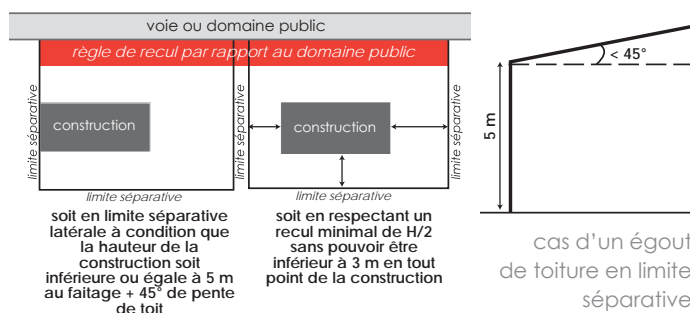
Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en tout point de la construction :

- soit en limite séparative à condition que sa hauteur n'excède pas 5 m au faitage et que le toit suit une pente ascendante de 45° vers l'intérieur de la parcelle.
- soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la production de logements collectifs.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

La règle générale ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 5 m à l'égout de toiture.

L'implantation en schlupf existant est autorisée.

Les annexes doivent être implantées en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère au droit de la limite,
- soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pour les constructions en seconde ligne, en arrière d'une construction principale existante, celles-ci devront être édifiées avec un recul suffisant pour limiter les masques solaires sur la construction existante en premier front bâti.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions principales sur rue et en second front bâti :

La toiture des constructions principales sera à deux pans respectant une pente comprise entre 35 et 52 degrés et recouvrant au minimum 70% de la surface au sol.

Cette règle générale ne s'applique pas aux logements collectifs, aux annexes, qui peuvent présenter une toiture libre, s'intégrant à l'environnement et aux caractéristiques architecturales du lieu.

Les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment.

Pour les constructions principales en second front bâti :

L'utilisation de matériaux devra être en cohérence avec la construction existante sur rue (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.).

Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne.

Pour les annexes aux constructions principales :

Les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'assiette de projet devra :

- limiter l'artificialisation du sol,
- maintenir ou replanter les arbres de haute tige existants, ainsi que les plantations des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique.

Concernant les clôtures sur emprise publique :

Elles devront être édifiées en limite de la voie et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur-bahut est autorisé avec une hauteur maximale de 50 cm à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

Elles devront être édifiées sans dépasser une hauteur maximale de 2.5 m à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

3. Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Tout nouveau logement créé doit prévoir a minima 2 places de stationnement, et une place supplémentaire pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Pour les opérations de création de plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être prévue.

Les constructions existantes justifiant d'une impossibilité technique et avérée pour disposer d'un accès automobile praticable sont dispensées de créer des places de stationnement.

Tout nouveau projet économique devra prévoir la création d'un stationnement vélos par entreprise.

Tout nouveau projet de logements collectifs devra prévoir la création d'un stationnement vélo à hauteur de 2 places par logements.

Ces espaces de stationnement pourront être couverts ou non.

Pour les espaces de stationnement extérieurs dédiés aux véhicules motorisés, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

zone UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel : La zone **UB** est calibrée sur les extensions du tissu bâti ancien à vocation mixte mais à dominante d'habitat.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► Dispositions générales :

Sont interdits :

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

Sont autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

► Dispositions particulières :

	Interdit	Autorisé	Conditions
Habitation			
<i>Logements</i>		X	
<i>Hébergements</i>		X	
Commerce et activités de services			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>			<i>Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.</i>
<i>Restauration</i>		X	
<i>Commerce de gros</i>	X		
<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
<i>Cinéma</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>		X	
<i>Equipements sportifs</i>	X		
<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X		
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		

	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
<i>Exploitation agricole</i>	X		
<i>Exploitation forestière</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
<i>Industrie</i>		X	<i>Autorisés sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.</i>
<i>Entrepôt</i>	X		
<i>Centre des congrès et d'exposition</i>	X		
<i>Bureau</i>		X	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction principale en second front bâti devra être plus modeste que la construction en premier front bâti. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction première est implantée après la construction en second front bâti.

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales nouvelles doit être inférieure ou égale à 9 m au faitage.

La hauteur des constructions en second rang devra être inférieure à l'épannelage visible depuis la rue.

La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

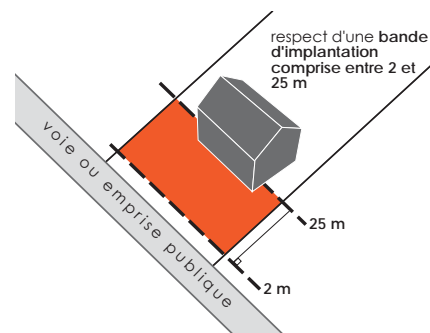
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions principales doivent être édifiées, depuis le nu extérieur de la façade, dans une bande comprise entre 2 et 25 m du domaine public.

Cette implantation ne s'applique pas :

- aux constructions situées en arrière d'une construction principale existante.
- aux projets d'extension et de surélévations sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

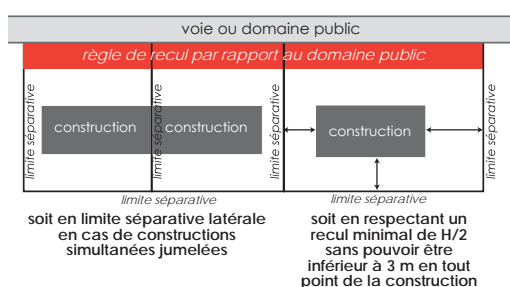
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées en tout point de la construction :

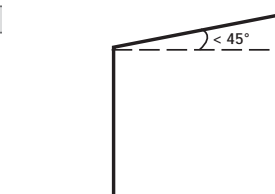
- soit en limite séparative latérale en cas de constructions simultanées jumelées.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative,

la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives



cas d'un égout de toiture en limite séparative

La règle générale ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 4 m à l'égout de toiture.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les annexes doivent être implantées en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout de toiture au droit de la limite avec une hauteur hors tout de 3.5 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m^2 ,
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pour les constructions en seconde ligne, en arrière d'une construction principale existante, celles-ci devront être édifiées avec un recul suffisant pour limiter les masques solaires sur la construction existante en premier front bâti.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions principales sur rue et en second front bâti :

La toiture des constructions principales sera à deux pans respectant une pente comprise entre 35 et 52 degrés et recouvrant au minimum 70% de la surface au sol.

Cette règle générale ne s'applique pas aux logements collectifs, aux annexes, qui peuvent présenter une toiture libre, s'intégrant à l'environnement et aux caractéristiques architecturales du lieu.

Les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment.

Pour les constructions en second front bâti quand il existe une construction en première ligne :

L'utilisation de matériaux devra être en cohérence avec la construction existante sur rue (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.).

Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne.

Pour les constructions en première ligne et quand il existe une construction en second rideau :

L'utilisation de matériaux devra être en cohérence avec la construction existante en second rideau (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.).

Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne.

Pour les annexes aux constructions principales :

Les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres compris entre le domaine public et la construction principale devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de leur surface.

Concernant les clôtures sur emprise publique :

Elles devront être édifiées en limite de la voie et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur-bahut est autorisé avec une hauteur maximale de 50 cm à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

Elles devront être édifiées sans dépasser une hauteur maximale de 2.5 m à partir du terrain naturel au droit de l'implantation de la construction.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

3. Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Tout nouveau logement créé doit prévoir à minima 2 places de stationnement, et une place supplémentaire pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Pour les opérations de création de plus de 3 logements, une place supplémentaire doit être prévue.

Les constructions existantes justifiant d'une impossibilité technique et avérée pour disposer d'un accès automobile praticable sont dispensées de créer des places de stationnement.

Tout nouveau projet économique devra prévoir la création d'un stationnement vélos par entreprise.

Tout nouveau projet de logements collectifs devra prévoir la création d'un stationnement vélo à hauteur de 2 places par logements.

Ces espaces de stationnement pourront être couverts ou non.

Pour les espaces de stationnement extérieurs dédiés aux véhicules motorisés, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

zone UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UE** est calibrée sur les équipements présents dans le village.

Cette zone est impactée par le PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Dispositions générales :**

Sont autorisées :

Dans les espaces impactés par le PPRi des bassins versants de la Zorn et du landgraben, seules sont admises les constructions et les installations autorisées par ce document.

	Interdit	Autorisé	Conditions
Habitation			
<i>Logements</i>	X		
<i>Hébergements</i>	X		
Commerce et activités de services			
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
<i>Restauration</i>	X		
<i>Commerce de gros</i>	X		
<i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
<i>Cinéma</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
<i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>		X	
<i>Equipements sportifs</i>		X	
<i>Salle d'art et de spectacles</i>		X	
<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Exploitation agricole et forestière			
<i>Exploitation agricole</i>	X		
<i>Exploitation forestière</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
<i>Industrie</i>	X		
<i>Entrepôt</i>	X		
<i>Centre des congrès et d'exposition</i>	X		
<i>Bureau</i>	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m hors tout.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

titre 3.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **A** regroupe les espaces agricoles inconstructibles.

Le secteur **AC** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés :**

Dispositions générales :

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux accessoires à l'activité agricole, y compris un logement de fonction, et leurs extensions. La construction d'annexes au logement de fonction est également admise dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 10 m².

Dispositions particulières au secteur AC :

Les logements de fonction devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 220 m².

Les annexes du logement de fonction devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 9 m.

Dispositions particulières au secteur AC :

Les locaux accessoires doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage.

La hauteur des annexes au logement de fonction est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

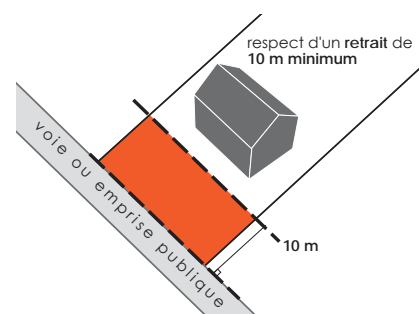
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Dispositions particulières au secteur AC :

Les constructions agricoles doivent être édifiées, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 10 m de la limite de l'emprise publique.

Les locaux accessoires doivent être édifiés, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 3 m de la limite de l'emprise publique.



Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

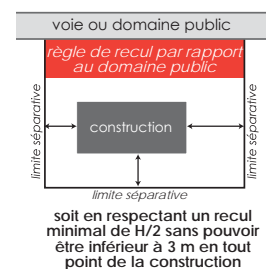
Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières au secteur AC :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en tout point de la construction en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la façade donnant sur la limite séparative peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dispositions particulières au secteur AC :

Les logements de fonction devront s'implanter dans un rayon maximal de 60 m d'un des bâtiments justifiant de la nécessité agricole.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère en secteur AC

Aspect extérieur des constructions

Dessin général des façades des constructions agricoles

Pour les constructions nouvelles, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées, ...) est interdit. Le bardage d'aspect bois sera privilégié.

Pour les annexes au logement de fonction :

Les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures

Seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

3. Stationnement et aire de stationnement en secteur AC

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

titre 4.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles et
forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **N** correspond principalement aux espaces de prairies, aux vergers, aux espaces boisés et aux espaces inondables. Ce secteur est inconstructible.

Le secteur **NM** calibré sur le moulin implanté au sud-est du territoire communal.

Le secteur **NV** regroupe les vergers en cœur d'îlot et destiné à une éventuelle densification urbaine sur le très long terme. Ce secteur est inconstructible.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés**

Dispositions générales :

- Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les espaces impactés par le PPRI des bassins versants de la Zorn et du landgraben, seules sont admises les constructions et les installations autorisées par ce document.

Dispositions particulières applicables au secteur NM :

- Les extensions des constructions à vocation principale d'habitat existantes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à vocation d'habitat existantes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés devront avoir une emprise au sol maximale ne dépassant pas 10 m².

Dispositions applicables au secteur NM

Les constructions à vocation d'habitation pourront s'étendre à hauteur de +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise au sol maximale de 60 m² cumulée, à l'exception des piscines enterrées et des abris de piscines.

Hauteur des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 9 m.

Dispositions applicables au secteur NM

Les projets d'extension des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction existante hors tout.

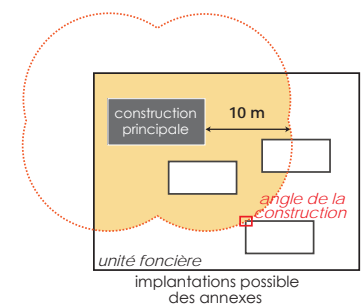
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

La hauteur des annexes aux constructions principales est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 5 m hors tout.

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

Dispositions applicables au secteur NM

Les annexes aux constructions d'habitation existantes devront être édifiées (soit totalement, soit partiellement) dans un rayon de 10 m maximum autour de la construction principale, sauf pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère en secteur NM

Aspect extérieur des constructions

Les extensions des constructions à vocation d'habitation devront présenter des caractéristiques harmonieuses avec l'existant en matière de couleur et de revêtement.

Les annexes aux constructions principales devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades ayant l'aspect d'un bardage bois.