



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

ORSCHWILLER

REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le 18/10/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 18/06/2025

A Orschwiller,
le 18/06/2025

Maire,
Claude Risch



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Orschwiller

Département du Bas-Rhin

règlement du PLU

Document copie conforme à la délibération prise par le
Conseil Municipal d'Orschwiller en date
du 18 octobre 2023



Plan Local d'Urbanisme



Bureau d'études éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 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

FloraGIS

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



sommaire

| | |
|---|----|
| Mode d'emploi du règlement | 3 |
| Titre 1 : Les dispositions générales | 9 |
| Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines | 17 |
| Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser | 37 |
| Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles | 47 |
| Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières | 53 |


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 parcelle. **Des schémas – à valeur informative - 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 ces périmètres mentionnés sur le document graphique du PLU.
 - 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

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

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 le domaine public ou une voie privée.

Annexe : 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, non habitée.

Bâtiment : construction couverte et close.

Changement de destination : modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

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

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

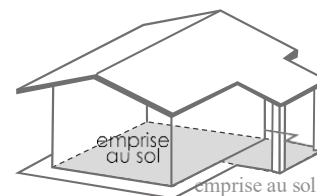
Construction principale : toute construction à l'exception des annexes.

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. 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.

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.



Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques

en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

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 et où se situe l'entrée principale de la construction.

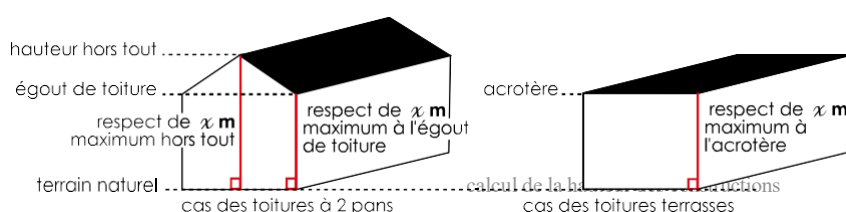
Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

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.

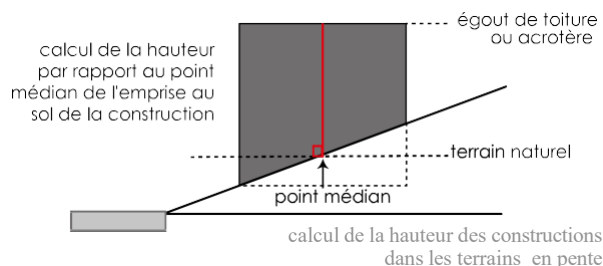
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au



sommet de l'acrotère, dans les cas des toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.



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.



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.

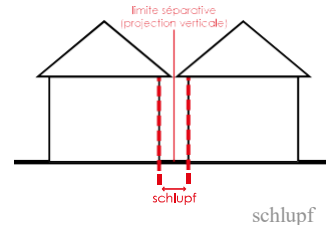
Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est

considérée comme une annexe de la construction principale.

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 : Le schlupf se définit comme un étroit passage ou venelle entre les façades latérales de deux bâtiments pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue et servant à l'origine à l'évacuation des eaux ainsi qu'à ralentir ou à arrêter les incendies. La largeur du schlupf varie généralement entre 0,5 et 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètres de nu de façade à la limite séparative, 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 soient 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 ouvertes 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</i> | Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières. |
| | <i>Autre hébergement touristique</i> | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <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, établissement pénitentiaire, ...). - 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. |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | <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 produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. |
| | Etablissements de santé et d'action sociale | <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 publiques. |
| | Equipements sportifs | Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases, ...). |
| | Salle d'art et de spectacles | Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ... |
| | Autres équipements recevant du public | 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 | Exploitation agricole | L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole. |
| | Exploitation forestière | Exemple : les maisons forestières, les scieries. |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, atelier 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. |
| | Entrepôt | Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données). |
| | Centre des congrès et d'exposition | Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...). |
| | Bureau | 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 d'ORSCHWILLER. 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. 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.

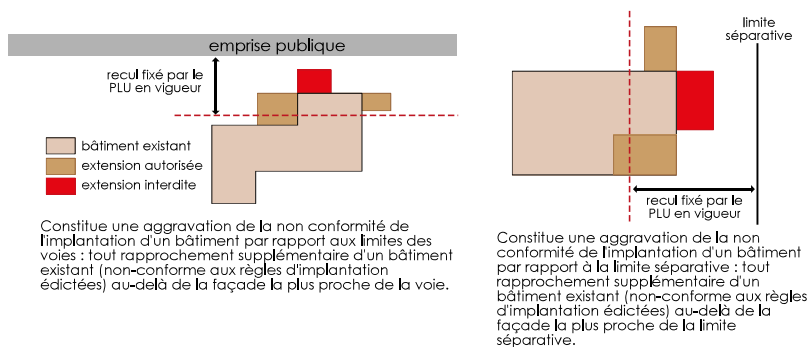
ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future 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.



Cas d'aggravation de la non conformité

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 admis sous réserve d'être strictement lié à ce qui est soumis à déclaration au titre du code l'urbanisme. Ils sont également autorisés dans le cadre de travaux écologiques pour la mise en œuvre de mesures compensatoires.

6. Les soutènements et les remblaiements sont limités à plus ou moins 1.5 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

1. Le territoire communal est concerné par un risque faible et nul concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles.

2. Le zonage parasismique de la France place la commune de ORSCHWILLER 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. Plusieurs glissements de terrain et mouvements de terrain ont fait l'objet de constats de catastrophe naturelle.

4. La commune est concernée par le risque d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines non minières, ainsi que par le risque chute de blocs.

5. La commune est concernée par le risque « coulée d'eaux boueuses ».

6. Concernant la présence de radon, la commune d'Orschwiller est classée en zone 3 (risque important) ce qui signifie que le potentiel radon est significatif sur le territoire.
7. Le territoire communal est concerné par un risque lié au transport des matières dangereuses autorisées sur les voies routières qui traversent le territoire.
8. Le territoire communal est concerné par un risque lié aux nuisances sonores qui implique un isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les périmètres affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres figurent en annexe du PLU.

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, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

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

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé (cf. annexe PLU / règlement en vigueur SDEA). Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles et forestières, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

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. 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.

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 de desserte par la voirie

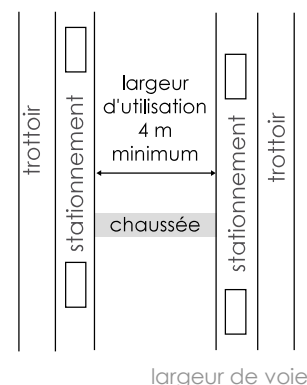
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Les voies nouvelles doivent respecter une largeur minimale 4 m de chaussée dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Elles doivent également permettre le passage des chasse-neiges et la création d'aires de stockage de la neige.



ARTICLE 3 : Reculs aux routes départementales

Toutes les constructions nouvelles – hors agglomération - doivent respecter un recul inconstructible de :

- 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions à partir de l'axe de la RD1083.
- 15 m pour toutes les constructions à partir de l'axe des autres routes départementales.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont strictement interdits hors agglomération.

ARTICLE 4 : 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 5 : 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 du nouveau projet 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.

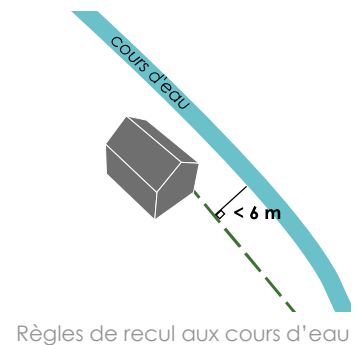
Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Les plantations monospécifiques sont interdites.

Les essences allergènes de type bouleau, aulne, noisetier, charme (...) sont à éviter.

ARTICLE 6 : 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 symbolisées sur le document graphique du 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.

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 | 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> | | | |
| <i>Commerce de gros</i> | | | |
| <i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | |
| <i>Hébergement hôtelier</i> | | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</i> | | | |
| <i>Cinéma</i> | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| <i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | | X | |
| <i>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 | |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Exploitation forestière | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | | | |
| Industrie | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Entrepôt | | | |
| Centre des congrès et d'exposition | X | | |
| Bureau | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |

Dans le secteur couvert par la règle graphique reportée sur le document de zonage, la constructibilité de ces terrains n'est autorisée que sous la condition de créer un accès par la Grand Rue.



Règle graphique appliquée à l'arrière de la Grand Rue en matière de constructibilité

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

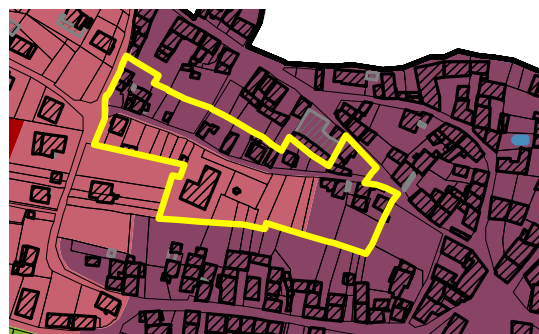
Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m au faitage, à l'exception de la rue Georges.

La hauteur maximale des constructions de la rue Georges est fixée à 9 m au faitage. Le secteur concerné est reporté sur le document graphique.

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 habitations est limitée 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec une hauteur hors tout maximum de 5 m.

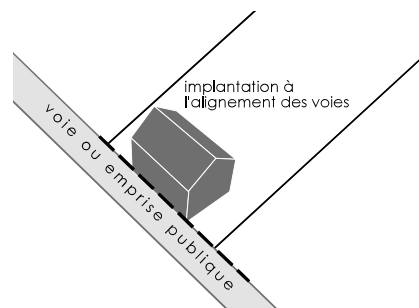


Règle graphique appliquée à la Rue Georges en matière de hauteur des constructions

Implantation des constructions par rapport au domaine public

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

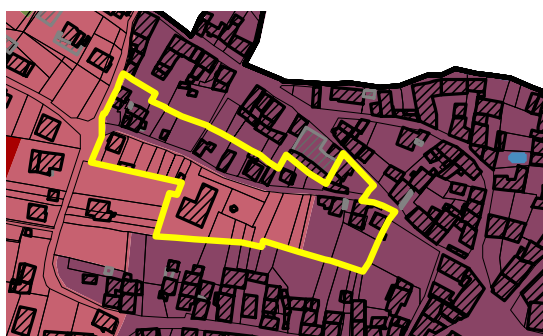
Le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture - des constructions principales doit être implanté à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.



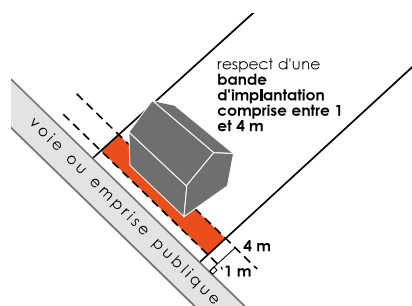
Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture - des constructions principales de la rue Georges doit être implanté :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit en respectant une bande d'implantation comprise entre 1 et 4 m de l'emprise publique.



Règle graphique appliquée à la Rue Georges en matière de recul au domaine public



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

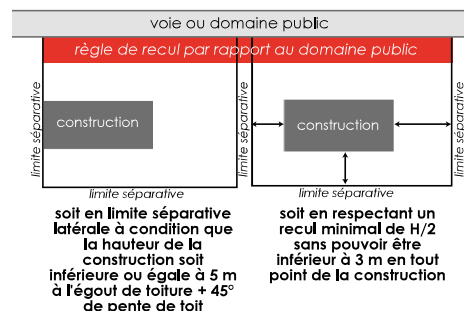
Cette implantation ne s'applique pas aux constructions situées en second front urbain et qui disposent d'un accès privé de moins de 6 m de large.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

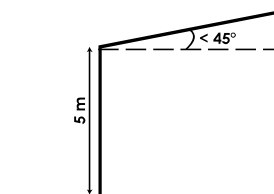
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Tout point de la construction doit être implanté :

- soit en limite séparative latérale à condition que sa hauteur n'excède pas 5 m à l'égout de toiture 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.



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 édifiées :

- soit en limite séparative 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,
- soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions principales :

Concernant les toitures :

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente comprise entre 45 et 52 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

La couleur des toitures des constructions principales devra être à dominante terre cuite (du rouge au brun).

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés, s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture
- Etre installés par ligne(s), continue(s), horizontale(s), le long de la gouttière
- Pour les toitures avec « obstacles » tels que lucarne, chien-assis, avancée et velux, un rectangle homogène, en bas de toiture est autorisé

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Pour les annexes, les pentes de toit doivent présenter une pente minimale de 15 degrés.

Pour les garages accolés à l'habitation, le toit doit présenter une pente minimale de 15 degrés.

Pour les auvents, carport, pergolas, etc. les toits plats sont autorisés.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Concernant les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative :

Elles devront être édifiées en limite de la voie ou de la limite séparative. Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

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

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 et/ou tout projet de transformation à usage d'habitat doit prévoir à minima 2 places de stationnement. Ces espaces devront être intégrés dans l'assiette du projet. Pour les espaces de stationnement extérieurs, 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. Une partie de la zone UB est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les dispositions doivent être respectées.

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 | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| Habitation | | | |
| Logements | | X | |
| Hébergements | | X | |
| Commerce et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Restauration | | | |
| Commerce de gros | | | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| Hébergement hôtelier | | | |
| Autres hébergements touristiques | | | |
| Cinéma | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | |
| Etablissements de santé et d'action sociale | | X | |
| Equipements sportifs | | X | |
| Salle d'art et de spectacles | | X | |
| Autres équipements recevant du public | | X | |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Exploitation forestière | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | | | |
| Industrie | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Entrepôt | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |
| Centre des congrès et d'exposition | X | | |
| Bureau | | | Autorisé sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage. |

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et des carports - auront une emprise au sol cumulée maximale de 50m².

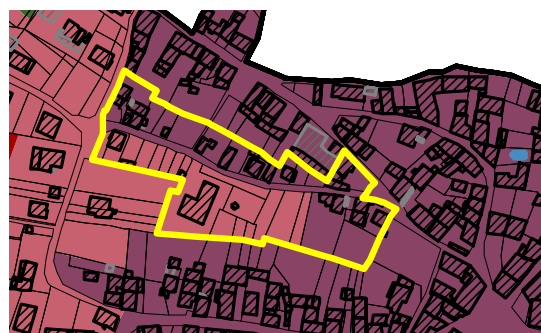
Hauteur des constructions

Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 11 m au faitage.

La hauteur maximale des constructions de la rue Georges est fixée à 9 m au faitage. Le secteur concerné est reporté sur le document graphique.

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.



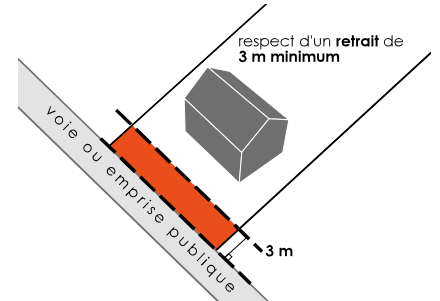
Règle graphique appliquée à la Rue Georges en matière de hauteur des constructions

La hauteur des annexes aux habitations est limitée 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec une hauteur hors tout maximum de 5 m.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

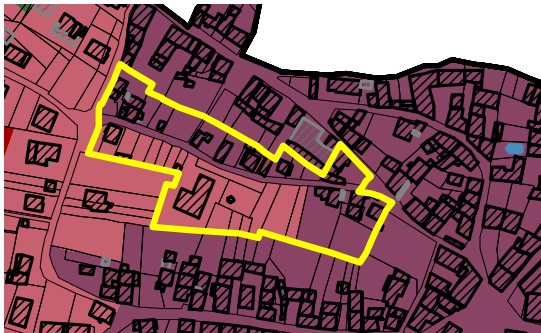
Le nu extérieur de la façade des constructions principales doit être édifié à une distance d'au moins 3 m de la limite de l'emprise publique.



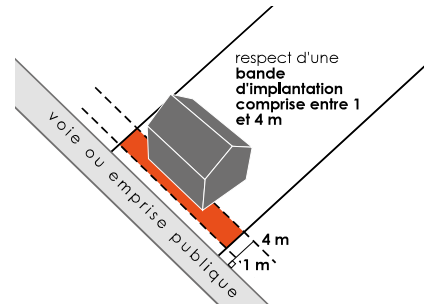
Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture - des constructions principales de la rue Georges doit être implanté :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit en respectant une bande d'implantation comprise entre 1 et 4 m de l'emprise publique.



Règle graphique appliquée à la Rue Georges en matière de hauteur des constructions



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

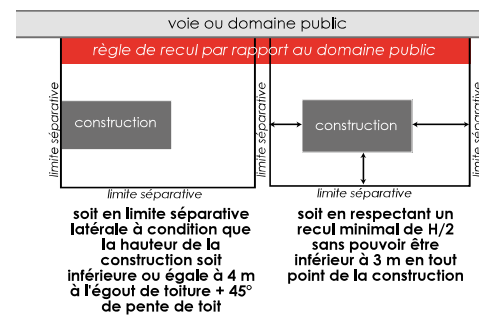
Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Tout point de la construction doit être implanté :

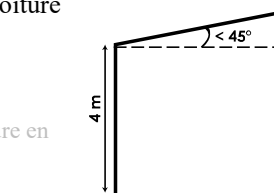
- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture au droit de la limite.
- soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



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

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.

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 édifiées :

- soit en limite séparative 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,
- soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions principales :

Concernant les toitures :

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente comprise entre 45 et 52 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

La couleur des toitures des constructions principales devra être à dominante terre cuite (du rouge au brun).

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés, s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture
- Etre installés par ligne(s), continue(s), horizontale(s), le long de la gouttière
- Pour les toitures avec « obstacles » tels que lucarne, chien-assis, avancée et velux, un rectangle homogène, en bas de toiture est autorisé

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Pour les garages accolés à l'habitation, le toit doit présenter une pente minimale de 15 degrés.

Pour les auvents, carport, pergolas, etc. les toits plats sont autorisés.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive).

Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.8 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les portails ne sont pas soumis à cette règle.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

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 par logement d'une surface de plancher inférieur à 100 m² et prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Ces espaces devront être intégrés dans l'assiette du projet.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, 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,...).

Les travaux sur les constructions existantes ne sont pas soumis à des règles concernant le stationnement.

zone UC

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 UC est calibrée sur les lotissements.

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.
- 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 | 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</i> | X | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</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>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> | | | |
| <i>Salle d'art et de spectacles</i> | X | | |
| <i>Autres équipements recevant du public</i> | X | | |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | X | | |
| Exploitation forestière | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | | | |
| Industrie | X | | |
| Entrepôt | X | | |
| Centre des congrès et d'exposition | X | | |
| Bureau | X | | |

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus des combles aménagés. La hauteur sous corniche comptée à partir de l'axe de la voie au droit de la parcelle ne doit pas excéder 6 m.

Le soubassement ou le niveau du sol du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser de plus de 1.20 m le niveau de l'axe de la rue au droit de la parcelle.

La hauteur des annexes ne peut pas dépasser un rez-de-chaussée.

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.

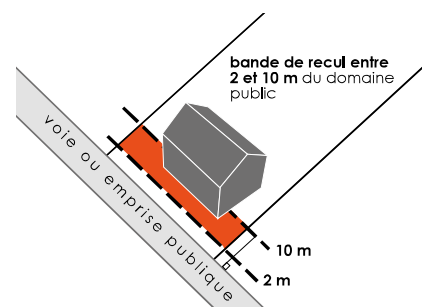
Implantation des constructions par rapport au domaine public

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Le nu extérieur de la façade des constructions principales doit être édifié en respectant une bande de recul comprise entre 2 et 10 m du domaine public.

Les annexes ne pourront pas être implantées en bordure du 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.



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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Tout point de la construction principale doit être implanté en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

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

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur des constructions :

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons, fausses briques, faux pans de bois.

L'annexe doit être conçue de telle façon que son volume et son architecture s'harmonisent avec l'ensemble de la construction principale.

Toiture :

Les toitures seront à 2 pans. Les 2 pans principaux seront égaux et le faitage parallèle au long pan de la construction.

La pente des couvertures sera comprise entre 45 et 52°.

La couleur des toitures des constructions principales devra être à dominante terre cuite (du rouge au brun).

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

Concernant les clôtures emprise publique : Elles devront être édifiées en limite de la voie et ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive).

Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.8 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les portails ne sont pas soumis à cette règle.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

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 par logement d'une surface de plancher inférieur à 100 m² et prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Ces espaces devront être intégrés dans l'assiette du projet.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, 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.

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

| | 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> | 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</i> | X | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</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>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> | | | |
| <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 liés au projet de construction 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.

zone UX

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 UX est calibrée sur l'aire de service autoroutière du Haut-Koenigsbourg.

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

► Dispositions générales :

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 | 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 soient strictement liées au fonctionnement de l'aire de services autoroutière du Haut-Koenigsbourg.</i> |
| <i>Restauration</i> | | | |
| <i>Commerce de gros</i> | | | |
| <i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | |
| <i>Hébergement hôtelier</i> | | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</i> | | | |
| <i>Cinéma</i> | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| <i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | X | | |
| <i>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 soient strictement liées au fonctionnement de l'aire de services autoroutière du Haut-Koenigsbourg.</i> |
| <i>Entrepôt</i> | | | |
| <i>Centre des congrès et d'exposition</i> | | | |
| <i>Bureau</i> | | | |

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 au faitage.

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 liés au projet de construction 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 à urbaniser

zone 1AU

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 1AUa correspond à la zone à urbaniser sur le court terme, à vocation principale d'habitat. Cet espace fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les dispositions doivent être respectées.

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 | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| Habitation | | | |
| Logements | | | <i>L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur. L'urbanisation doit être contiguë à l'espace bâti existant et ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et à la voirie publique existante au droit de la zone.</i> |
| Hébergements | | | |
| Commerce et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | <i>L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur. L'urbanisation doit être contiguë à l'espace bâti existant et ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et à la voirie publique existante au droit de la zone.</i> |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|---|----------|----------|--------------------------|
| <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</i> | X | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</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>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> | | | |
| <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

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.
- Les règles ne s'appliquent 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 bâtiments ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus des combles aménagés. La hauteur sous corniche comptée à partir de l'axe de la voie au droit de la parcelle ne doit pas excéder 6 m.
- La hauteur des annexes ne peut pas dépasser un rez-de-chaussée

Implantation des constructions par rapport au domaine public

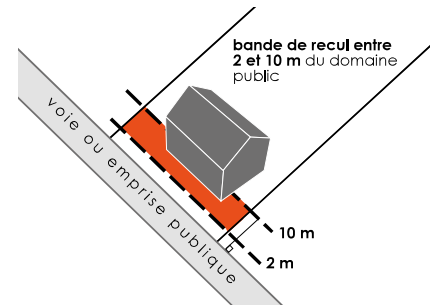
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions nouvelles ne s'appliquent pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Le nu extérieur de la façade des constructions principales doit être édifié en respectant une bande de recul comprise entre 2 et 10 m du domaine public.

Les annexes ne pourront pas être implantées en bordure du domaine public.

Les annexes peuvent être implantées à moins de 2 m de l'emprise publique tout en respectant un léger recul équivalent au recul latéral du schlupf de 40 cm.



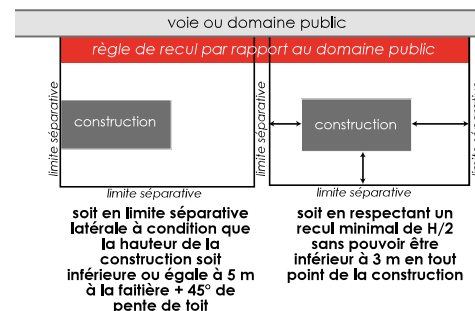
Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Tout point des constructions principales doit être implanté :

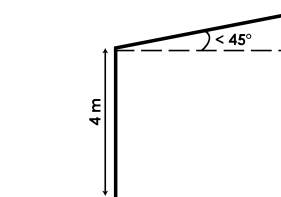
- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture au droit de la limite.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



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

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.

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.



cas d'un égout de toiture en limite séparative

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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.

Pour les annexes, les pentes de toit doivent présenter une pente minimale de 15 degrés.

Concernant les toitures :

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente comprise entre 45 et 52 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

La couleur des toitures des constructions principales devra être à dominante terre cuite (du rouge au brun).

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

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.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

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 par logement d'une surface de plancher inférieur à 100 m² et prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Ces espaces devront être clos, en sous-sol ou en extérieur.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, 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 1AUX

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 1AUX concerne le projet d'extension de l'aire de service autoroutière du Haut- Koenigsbourg.

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

► **Dispositions générales :**

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.
- Le stationnement des véhicules légers et des poids lourds en lien avec la vocation de la zone.

► **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>Restauration</i> | | | * Autorisé sous réserve que ces activités soient strictement liées au fonctionnement de l'aire de services autoroutière du Haut- Koenigsbourg. |
| <i>Commerce de gros</i> | | | * Autorisé sous réserve que les constructions nouvelles ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone |
| <i>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | | | * Autorisé sous réserve que la zone soit desservie par les réseaux. |
| <i>Hébergement hôtelier</i> | | | |
| <i>Autres hébergements touristiques</i> | | | |
| <i>Cinéma</i> | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| <i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | X | | |
| <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | X | | |
| <i>Établissements de santé et d'action sociale</i> | X | | |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| <i>Équipements 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 soient strictement liées au fonctionnement de l'aire de services autoroutière du Haut- Koenigsbourg. * Autorisé sous réserve que les constructions nouvelles ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone * Autorisé sous réserve que la zone soit desservie par les réseaux.</i> |
| <i>Entrepôt</i> | | | |
| <i>Centre des congrès et d'exposition</i> | | | |
| <i>Bureau</i> | | | |

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 au faitage.

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 liés au projet de construction 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.

zone 2AU

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 2AU correspond à une zone à urbaniser sur le long terme.

L'ouverture de la zone 2AU ne pourra se faire que lorsque toutes les zones à urbaniser sur le court terme 1AU (avec OAP) seront totalement urbanisées.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

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 | Autorisé sous conditions |
|--|----------|----------|--|
| Habitation | | | |
| Logements | | | * Autorisé sous réserve que les constructions nouvelles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone |
| Hébergements | | | * Autorisé sous réserve que le site soit desservi par les réseaux. |
| Commerce et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | | |
| Restauration | X | | |
| Commerce de gros | X | | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| Hébergement hôtelier | X | | |
| Autres hébergements touristiques | X | | |
| Cinéma | X | | |

| | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|---|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| <i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | X | | |
| <i>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> | | | |
| <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 | | |

titre 4.

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 à la constructibilité limitée.

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

Le secteur AV couvre les espaces viticoles intégrés dans le périmètre d'Appellation d'Origine Protégée et qui a vocation à être 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et les équipements publics qui permettent d'irriguer ou de résoudre des problèmes liés aux risques naturels.
- Les affouillements et les exhaussements liés à l'exploitation agricole ou viticole.

Dispositions particulières applicables au secteur A :

- Les abris de pâture nécessaires à une activité agricole et pastorale.

Dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions, installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles (dont le logement de fonction), ainsi que les équipements liés à ces activités.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des piscines est conditionnée à une piscine par logement de fonction.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions auront une emprise au sol maximale de 100 m².
- Les abris de pâture auront une emprise au sol maximale de 15 m², sans fondations.

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les annexes liées au logement de fonction – à l'exception de la piscine - auront une emprise au sol cumulée maximale de 50m².

Hauteur des constructions

► Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage.
- Les abris de pâture doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3 m hors tout.

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

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

La hauteur des annexes du logement de fonction est limitée 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec une hauteur hors tout maximum de 5 m.

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

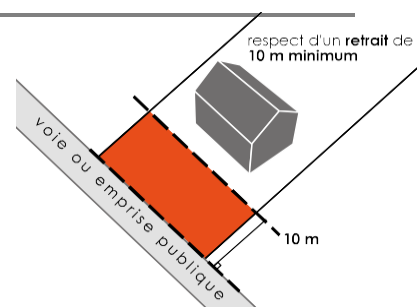
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

Le nu extérieur de la façade des constructions principales doit être édifié à une distance d'au moins 10 m de la limite de l'emprise publique.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation 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

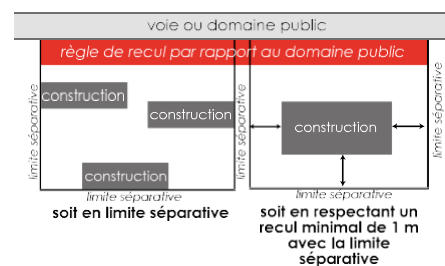
Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

Tout point des constructions doit être implanté :

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



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

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

► Dispositions particulières applicables au secteur A

Les abris de pâture devront être ouverts en permanence sur au moins un côté. Ils devront être constitués par une structure en bois conservant une teinte naturelle.

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

Rqvt'les constructions à usage d'habitation :

Concernant les toitures :

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente comprise entre 45 et 52 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

La couleur des toitures des constructions principales devra être à dominante terre cuite (du rouge au brun).

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés, s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture
- Etre installés par ligne(s), continue(s), horizontale(s), le long de la gouttière
- Pour les toitures avec « obstacles » tels que lucarne, chien-assis, avancée et velux, un rectangle homogène, en bas de toiture est autorisé

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation :

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

Pour les annexes, les pentes de toit doivent présenter une pente minimale de 15 degrés.

Pour les garages accolés à l'habitation, le toit doit présenter une pente minimale de 15 degrés.

Pour les auvents, carport, pergolas, etc. les toits plats sont autorisés.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Etre de la même teinte que la toiture
- Etre en surimposition (l'encastrement est interdit)
- Respecter l'inclinaison de la toiture
- Etre installés sur un seul pan de toiture

Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de même teinte que la toiture et mats. Les points de liaison présenteront une surface mate.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.80 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les portails ne sont pas soumis à cette règle.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

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.

titre 5.

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 regroupe un espace arboré de la plaine agricole, certains espaces à vocation touristique qui se localisent dans la montagne, ainsi qu'un espace naturel en arrière de la rue du Château.

Le secteur NA se destine à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

Le secteur NF regroupe les grands massifs forestiers du territoire. Ce secteur est inconstructible. Le secteur NHK calibré sur l'emprise du site du château du Haut-Koenigsbourg.

Le secteur NT calibré sur un projet hôtelier.

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 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières applicables au secteur N :

- Les changements de destination d'une construction existante en logement.
- Les hébergements touristiques et hôteliers à condition d'être liés à une activité déjà implantée dans ce secteur.
- Les extensions et les annexes.
- Les constructions, les installations et les équipements liés à la vocation touristique de ce secteur.

Dispositions particulières applicables au secteur NA :

- Les activités touristiques et de loisirs.

Dispositions particulières applicables au secteur NHK :

- Les constructions, les installations et les équipements liés à la vocation touristique de ce secteur.

Dispositions particulières applicables au secteur NT :

- Les hébergements touristiques et hôteliers à condition d'être liés à une activité déjà implantée dans ce secteur.
- Les constructions, les installations et les équipements liés à la vocation touristique de ce secteur.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► Dispositions particulières applicables au secteur N :

- Dans le cas d'extension des constructions principales, habitations et logements, celles-ci pourront s'étendre à hauteur maximale de +30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
- Dans le cas des annexes, la surface cumulée de l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50 m².

► Dispositions particulières applicables au secteur NA :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser une surface cumulée de 100 m².

► Dispositions particulières applicables au secteur NHK :

- Dans le cas d'extensions des constructions existantes, celles-ci pourront s'étendre à hauteur maximale de +30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
- Dans le cas des constructions nouvelles, la surface cumulée de l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 800 m² à compter de la date d'approbation du PLU et pour l'ensemble des deux secteurs NHK.

► Dispositions particulières applicables au secteur NT :

- Dans le cas d'extensions des constructions existantes, celles-ci pourront s'étendre à hauteur maximale de +30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. En cas de démolition du bâti existant, il sera possible de reconstruire la surface démolie, augmentée à hauteur de +30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
- Dans le cas des annexes, la surface cumulée de l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 800 m².

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles, habitations et logements doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9 m à l'égout de toiture dans les secteurs N et NT.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3 m hors tout dans le secteur NA.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 25 m à l'égout de toiture dans le secteur NHK.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

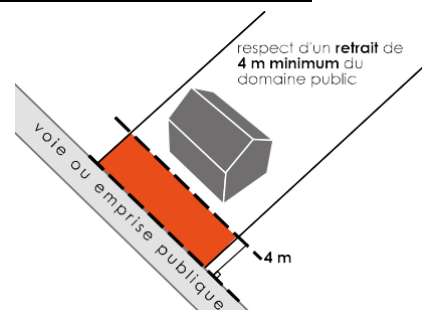
La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

► **Dispositions particulières applicables aux secteurs N, NA et NT :**

Le nu extérieur de la façade des constructions principales, habitations et logements doit être édifié à une distance d'au moins 4 m de la limite de l'emprise publique.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation 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

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

► **Dispositions particulières applicables au secteur N :**

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente minimale de 45 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

les toitures devront être composées de tuiles en terre cuite conservant leur teinte naturelle (du rouge au brun).

Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies de telle manière à assurer une intégration qualitative des projets dans leur environnement immédiat et être en harmonie avec les teintes des constructions le plus proches.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits en façade des constructions.

► **Dispositions particulières applicables aux secteurs NA et NHK :**

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits en façade des constructions.

► **Dispositions particulières applicables au secteur NT :**

Les toits plats sont interdits.

Pour les volumes principaux des toitures des constructions, elles doivent présenter deux pans respectant une pente minimale de 45 degrés.

Pour les extensions des constructions existantes, elles doivent présenter une pente minimale de 30 degrés.

les toitures devront être composées de tuiles en terre cuite conservant leur teinte naturelle (du rouge au brun).

Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies de telle manière assurer une intégration qualitative des projets dans le but de limiter leur impact visuel depuis le grand paysage. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits en façade des constructions.

3. Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être mutualisé au sein de deux secteurs dont le tracé est contigu sur le document de zonage.

Les aires de stationnement extérieures doivent être aménagées 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,...).

Les aires de stationnement extérieures de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre.

► **Dispositions particulières applicables aux secteurs N, NA et NT :**

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.

► **Dispositions particulières applicables au secteur NHK :**

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

Elles doivent être suffisamment calibrées pour permettre le stationnement et les manœuvres des autocars.