

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

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

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31/08/2018.

MODIFICATION n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 13/12/2019

M. Christophe FRIEDRICH, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

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

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 14406	Page : 1-2/69
0	28/04/2017	Règlement	OTE - Céline BARUTHIO	L.D.				
1	13/12/2019	Modification n° 1	OTE Fabienne OBERLE					
LD								

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	20
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UE	35
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UJ	39
Chapitre 5.	Dispositions applicables au secteur UX	43
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	48
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	64

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Griesheim-Près-Molsheim du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67°172).

Article 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- Le secteur UA
- Le secteur UB
- Le secteur UE
- Le secteur UJ
- Le secteur UX

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

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

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

- La zone 1AU

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- La zone A comprenant des secteurs AC, un secteur AB et un secteur AS.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

- la zone N
- la zone NG
- la zone NJ
- la zone NX.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

La zone inondable

Une partie du territoire est concerné par la zone inondable du Rosenmeer identifiée dans le cadre du SAGEECE.

Les dispositions particulières qui s'appliquent à ce secteur, sont celles décrites dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 (PGRI) approuvé en décembre 2015.

Ces prescriptions se traduisent par les dispositions suivantes :

- Les secteurs agricoles et naturels concernés par la zone inondable sont inconstructibles et tous remblais ou déblai y est interdit.
- En zones urbaines, les constructions nouvelles sont possibles en respect des dispositions ci-après :
 - L'évènement de référence correspond à la cote des Plus Hautes Eaux Connues, ou, si elle lui est supérieure, la crue centennale.
 - Les constructions ne comporteront pas de sous-sol ;
 - Les constructions n'engendreront pas une augmentation des obstacles au libre écoulement de l'eau ;
 - Les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;
 - Le premier niveau habitable se placera à un niveau minimal de plus de 0,40 cm (quarante) au-dessus du niveau de la cote du niveau de référence,
 - A l'exception de ceux nécessaires à la construction admise, les remblais et déblais sont interdits.

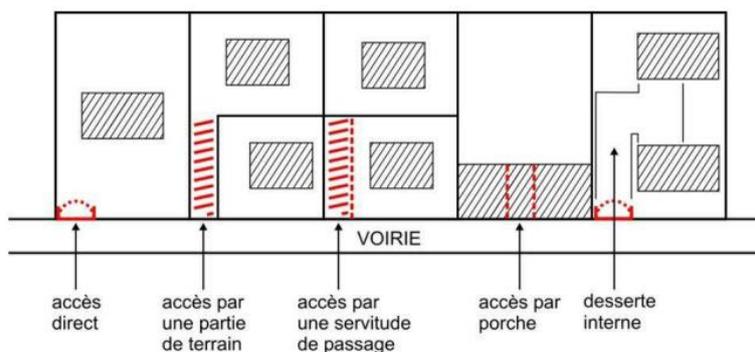
Article 3 - Lexique

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

ACCES

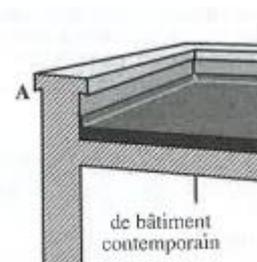
L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- du terrain (portail), dit "accès direct",
 - ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

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

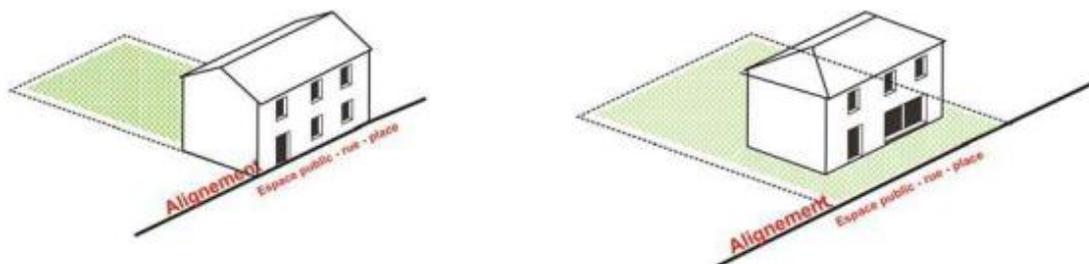


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

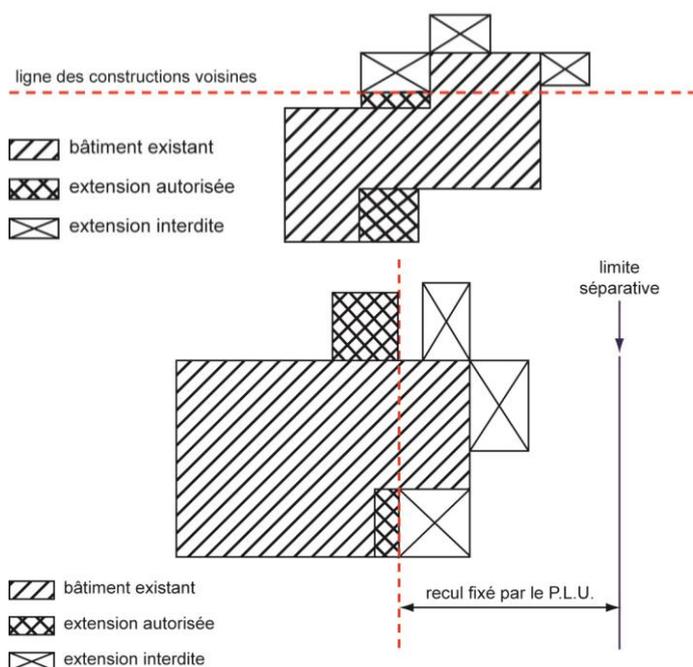
Il s'agit d'une construction

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

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

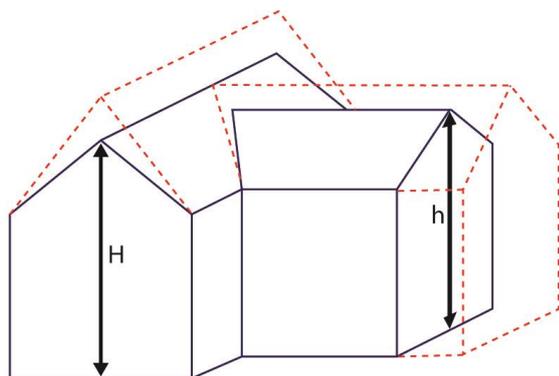
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement d'un bâtiment existant non-conforme aux règles d'implantation édictées

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant non-conforme aux règles d'implantation édictées



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant ou partie de bâtiment non-conforme à la règle de hauteur prescrite.

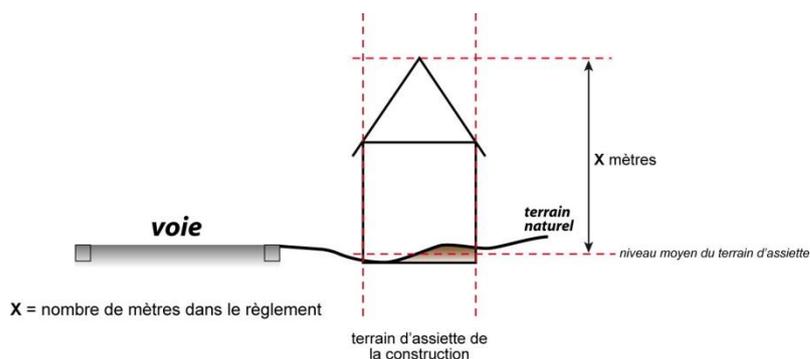
— bâtiment existant H hauteur du bâtiment
- - - extension interdite h hauteur fixée par le PLU

CALCUL DE LA HAUTEUR

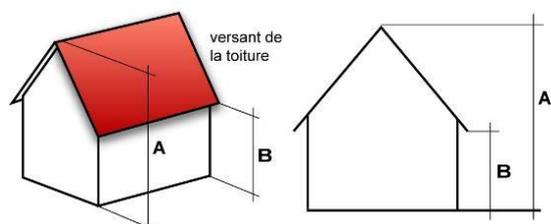
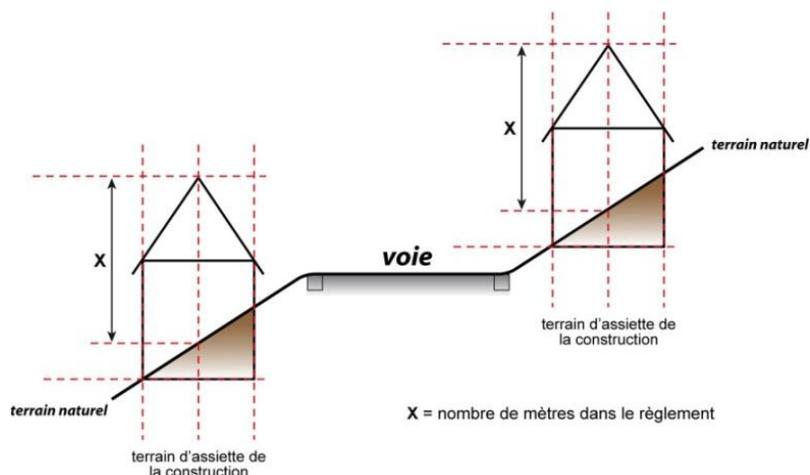
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

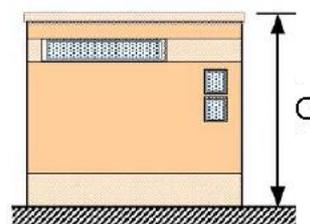
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



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



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

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

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

CARPORT

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



CARRIERE

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

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

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

Tous les autres gisements constituent des carrières.

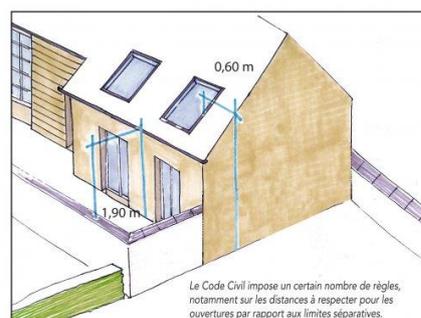
CODE CIVIL

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

– au droit de vue :

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

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

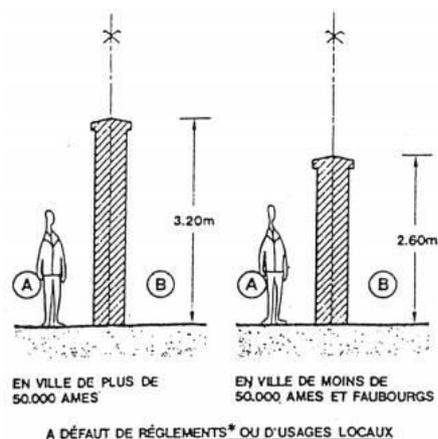


– aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

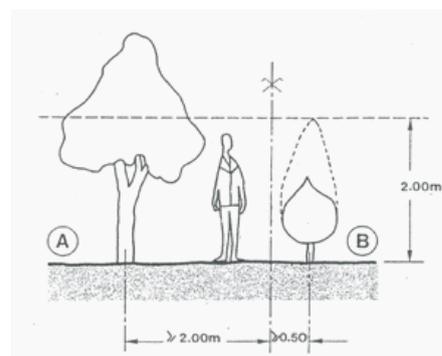
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

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

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



PETITE CONSTRUCTION

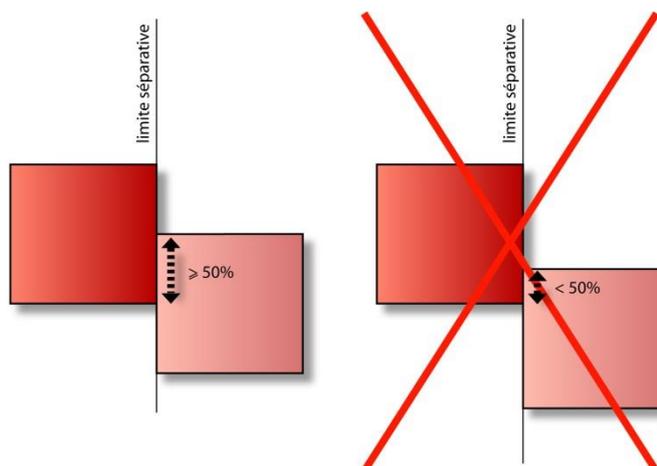
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 20 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

CONTIGÜITE

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

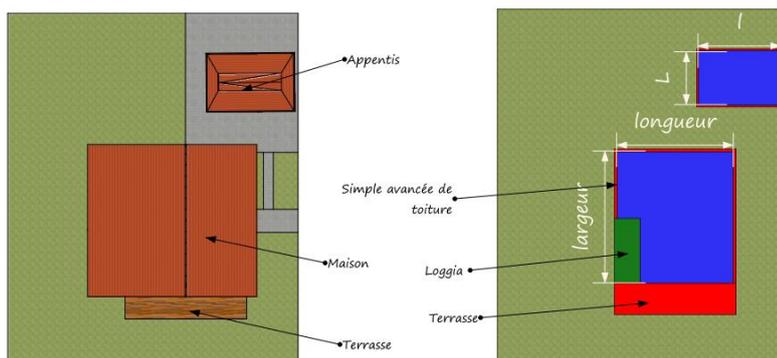


EMPRISE AU SOL

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

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

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



EMPRISE AU SOL =

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

$L \times l$ = aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

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

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

EXTENSION

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

FAITAGE

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

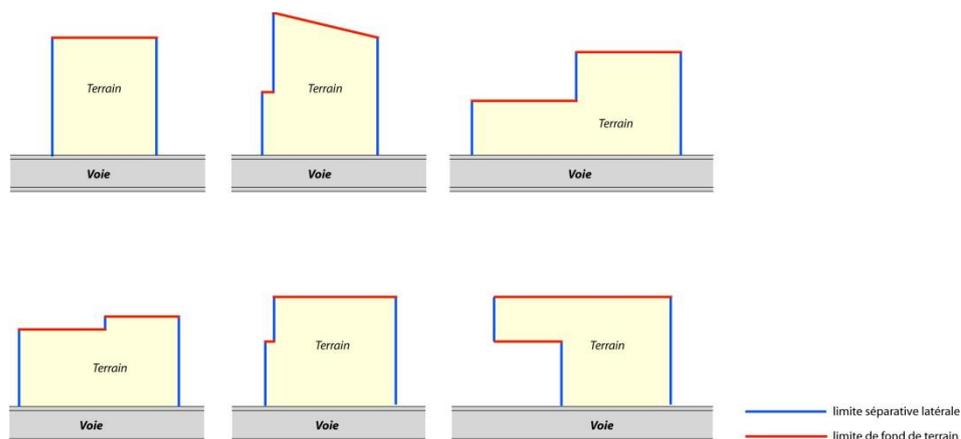
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

LIMITES SEPARATIVES

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

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



NU DE LA FAÇADE

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

PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

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

Une partie de cette zone UA est concernée par la zone inondable du Rosenmeer à l'intérieur de laquelle des dispositions spécifiques peuvent être exigées.

Les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit s'appliquent sur une partie de la zone UA.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

EN ZONE INONDABLE

1. Dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition de respecter les dispositions générales de la zone inondable présentées en Titre Ier.

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

ACCES

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

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

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

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,25 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
4. Le nu de la façade* sur rue de la première construction s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des premières constructions voisines existant de part et d'autre.

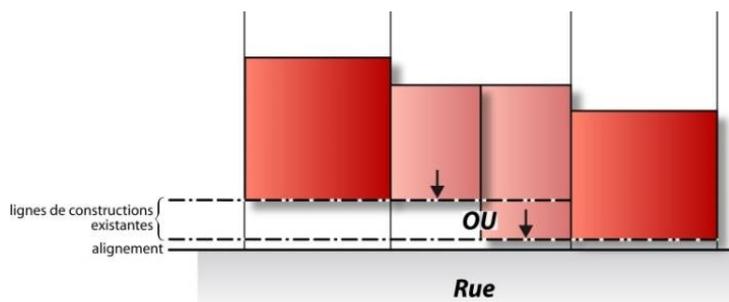
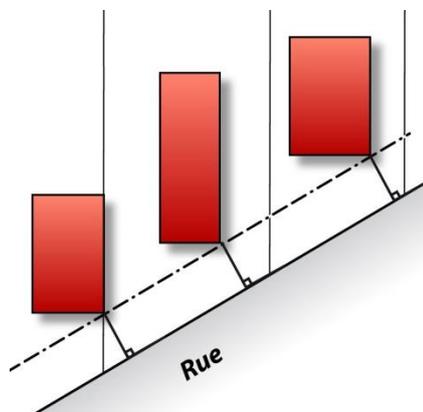


Schéma illustratif de la règle

5. Les autres constructions de l'unité foncière, ainsi que les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif, s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la première construction respectant l'alinéa 3.

NOTA : une seconde construction principale* sur une unité foncière* n'est admise qu'à la condition qu'une construction principale respecte les dispositions de l'alinéa 3 ou que la nouvelle construction les respecte elle-même.

6. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera en respectant un recul minimal de 2 mètres.



7. De part et d'autre de la rue du Maire Lucien Erb et dans la rue du moulin (côté nord), en respect du redan existant, un point de la façade avant de la première construction nouvelle devra se placer à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement.
8. Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

EXCEPTIONS

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

3. Le nu de la façade de la première construction devra s'implanter au moins sur une limite séparative latérale ou avec un recul de 0,35 mètre dans la tradition locale du « schlupf » lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine.
4. Si elle n'est pas édifiée sur la limite séparative, ou dans le respect du « schlupf » visé à l'alinéa 3 ci-dessus, toute construction devra être implantée à une distance au-moins égale à 2.50 mètres de toute limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes

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

Par rapport aux cours d'eau et fossés

6. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 5 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - UA - Emprise au sol maximale des constructions

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

Article 9 - UA - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres au faitage,
 - 7,5 mètres à l'acrotère (attique compris).

HAUTEUR DE CLOTURES

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

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

1. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont admis.
2. Le volume principal des constructions principales situées en première ligne devra présenter, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans dont les angles avec l'horizontale seront égaux et compris entre 40° et 52°.
2. De plus, les toitures plates ainsi que les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales si elles ne représentent pas plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction.
3. Les toitures des petites constructions, des équipements public ou d'intérêt général ou des constructions principales à usage d'activités et notamment agricoles, pourront présenter des toitures de pentes plus réduites et comprises entre 5° et 15°.
3. Les appentis pourront présenter une toiture à pan unique, avec une pente minimale de 15°.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due.

3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Commerces, bureaux : Par tranche de 75m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100m ² de surface de plancher	1

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

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

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

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

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

Une partie de cette zone UB est concernée par la zone inondable du Rosenmeer à l'intérieur de laquelle des dispositions spécifiques peuvent être exigées.

Les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (disponible en annexe du PLU) s'appliquent sur une partie de la zone UB.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les car-ports implantés à une distance comprise entre 0 et 5 mètres depuis l'alignement en respect des conditions cumulatives suivantes :
 - présenter une hauteur maximale de 3,5 mètres ;
 - être non clos ;
 - présenter une pente unique de moins de 10°;

- ne pas être au nombre de plus de 2 par unité foncière.
- les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'activité, au commerce de gros, à l'industrie, l'artisanat, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;

EN ZONE INONDABLE

2. Dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition de respecter les dispositions générales de la zone inondable présentées en Titre Ier.

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

ACCES

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

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. En cas de création d'un chemin privé desservant plusieurs constructions n'ayant qu'un accès à la voie, ce chemin devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.
6. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre de faire aisément demi-tour.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

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

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. A l'exception des car-ports, toutes les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres depuis l'alignement.
4. Les car-ports peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres depuis l'alignement.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 54° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparatives, soit à une distance minimale de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives.

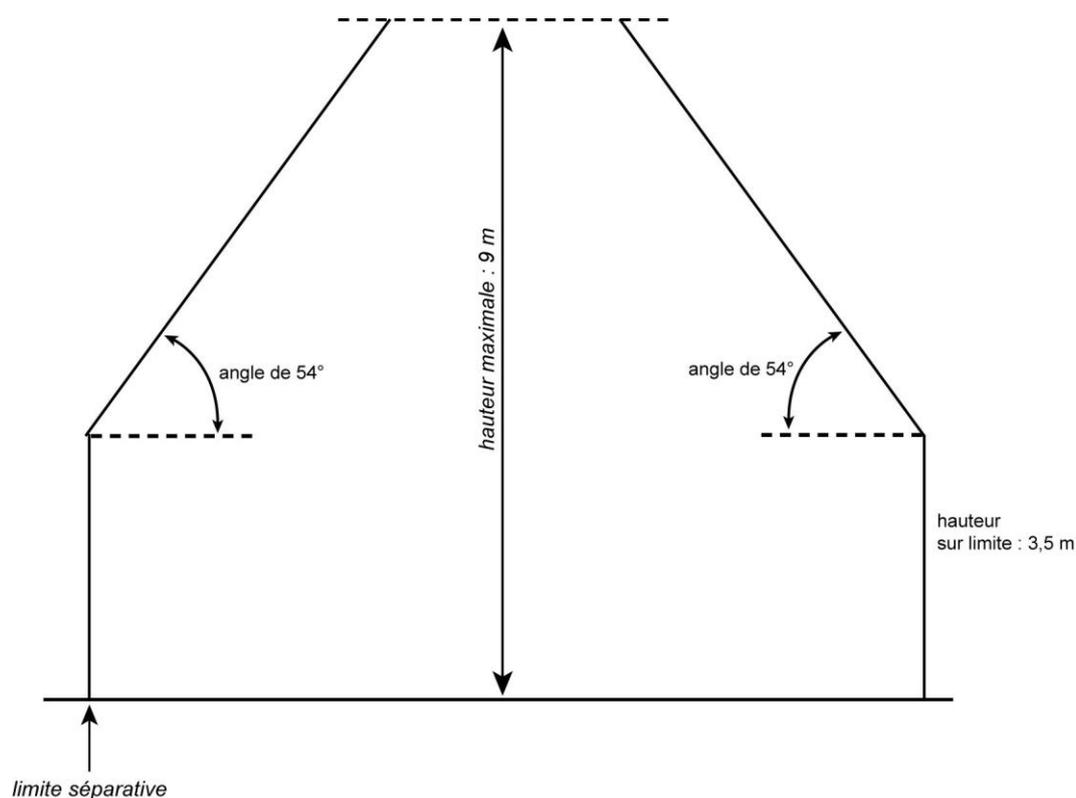


Schéma illustratif de la disposition

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions mitoyennes

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

Constructions existantes

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

Par rapport aux cours d'eau et fossés

6. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 5 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - UB - Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol maximale est définie à 50 % de l'unité foncière intégrée dans la zone UB.

Article 9 - UB - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'acrotère (attique compris) ;
3. La hauteur maximale des façades implantées sur limite séparative est fixée à 3,5 mètres.

HAUTEUR DE CLOTURES

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

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

1. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis.
2. Les car-ports implantés entre 0 et 5 m depuis l'alignement seront non clos, d'une hauteur maximale de 3,5m et d'une pente unique de toiture de moins de 10°.

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Commerces, bureaux : Par tranche de 75m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100m ² de surface de plancher	1

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DE ZONE

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

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

Une partie de cette zone est concernée par la zone inondable du Rosenmeer. Des dispositions particulières peuvent, à ce titre, être exigées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les opérations inscrites en emplacement réservé ;
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
 - les constructions et installations à vocation d'équipement collectif ou de services publics ;
 - les espaces de stationnement et aménagements qui s'y rattachent ;

EN ZONE INONDABLE

1. Dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition de respecter les dispositions générales de la zone inondable présentées en Titre 1er.

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

ACCES

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

VOIRIE

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

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

RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU

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

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE, DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

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

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

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

1. Tout point de la construction doit s'implanter :
 - soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
 - soit à une distance de 0,70 mètre,
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

2. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 10 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins et espaces de vergers, essentiellement en fond de parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines.

Une partie de cette zone est en zone inondable. Des dispositions particulières pourront, à ce titre, être exigées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les affouillements ou exhaussements* du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 30 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres ;
3. Les piscines enterrées ou semi-enterrées à condition d'être implantées sur une unité foncière* supportant une construction principale* à usage d'habitation, la hauteur de la couverture à mettre en place ne devra pas présenter une hauteur supérieure à 2,50 mètres ;
4. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
5. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ajoutée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

SUR L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8

6. Les installations et constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

EN ZONE INONDABLE

7. Dans la zone inondable, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition de respecter les dispositions générales de la zone inondable présentées en Titre Ier.

Article 3 - UJ - Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 - UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

3. Sauf dispositions réglementaires ou techniques s'y opposant, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un stockage sur l'unité foncière avant restitution dans le réseau public.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UJ- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS

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

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

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,70 mètre.

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du Rosenmeer.

EXCEPTIONS

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

Article 7 - UJ- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - UJ- Emprise au sol

1. Non comprises les piscines, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30 m² d'un seul tenant par unité foncière.
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 30 m².

Article 9 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout.
3. La hauteur maximale des abris des piscines est fixée à 2,50 mètres.

CLOTURES

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

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
 - Les règles du présent article s'appliquent aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, y compris celles qui sont non-conformes aux prescriptions du présent article, selon la définition du lexique.

Article 10 - UJ - Aspect extérieur des constructions

1. L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est admise à condition qu'ils soient implantés sur les constructions.

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

Non réglementé.

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

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UX

La zone UX correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle accueille principalement des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, ainsi que les constructions, les installations et les équipements collectifs qui y sont nécessaires.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
 - les constructions et installations à usage d'activité tertiaire ou secondaire ;
 - les équipements d'intérêt collectif ou de service publics ;
 - le commerce et les activités de services ;
 - l'édification de clôtures ;
 - le stockage de matériaux ou dépôts à usage d'activité industrielle à condition que le site soit clos ;
 - les logements de fonction sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - d'être liés et nécessaires à une activité présente dans la zone
 - qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité, sauf pour des raisons de sécurité rendant cette disposition interdite par une réglementation en vigueur.
 - que l'emprise au sol ne dépasser pas 100 m².

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir.
4. Aucun accès nouveau n'est admis sur la route de Rosheim.

VOIE

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

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

RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU

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

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE, DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

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

1. Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 3 (trois) mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Les postes de transformations électriques et autres équipements techniques s'implanteront à une distance minimale de 0,80 mètre de l'alignement.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter en respectant une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
2. Les postes de transformations électriques et autres équipements techniques s'implanteront à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite séparative.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

COURS D'EAU ET FOSSES

4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à plus de 10 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - UX - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres hors tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...)

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

1. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis.
2. Comme indiqué dans les dispositions de l'article 2, les logements de fonction seront intégrés au bâtiment d'activité sauf pour des raisons de sécurité exigées par une réglementation en vigueur.

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

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les cas échéant, les espaces de stationnement pour les poids lourds seront également créés.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

3. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 70m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

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

1. Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.
2. Les espaces extérieurs regroupant plus de 8 places de stationnement d'un seul tenant devront être plantés à raison d'un arbre par groupe de 8 places (tout groupe entamé de 8 places est à comptabiliser).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DU SECTEUR

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

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

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

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
- les constructions ou installations agricoles ou forestière ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - le commerce de gros ;
 - le camping ;
 - les dépôts de déchets, ferrailles ou carcasses de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;
 - les entrepôts ;
 - les centres de congrès et d'exposition.

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
 - les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

2. L'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement, en 3 (trois) phases successives selon les modalités définies ci-après.
3. L'autorisation d'urbanisme permettant l'aménagement de la deuxième phase du projet ou des phases ultérieures ne pourra être délivrée qu'après un délai minimal de 4 ans suivant la date de délivrance de la première autorisation d'aménagement groupée ou celle de la phase d'aménagement précédente.
4. Chaque phase d'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
7. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

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

ACCES

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

VOIRIE

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
4. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile présentent une largeur minimale de 6,00 mètres d'emprise totale ;
6. Les voiries se terminant en impasse sont admises uniquement de manière temporaire et si un bouclage ultérieur est prévu lors d'une phase suivante d'aménagement. Ces voiries doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire aisément demi-tour.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

9. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,50m de la limite d'emprise publique.

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

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

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

Non réglementé.

Article 8 - 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'acrotère (attique compris).
3. Dans la bande située au Nord du secteur et identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres hors tout.

CLOTURES

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

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

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

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

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

3. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.
4. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.

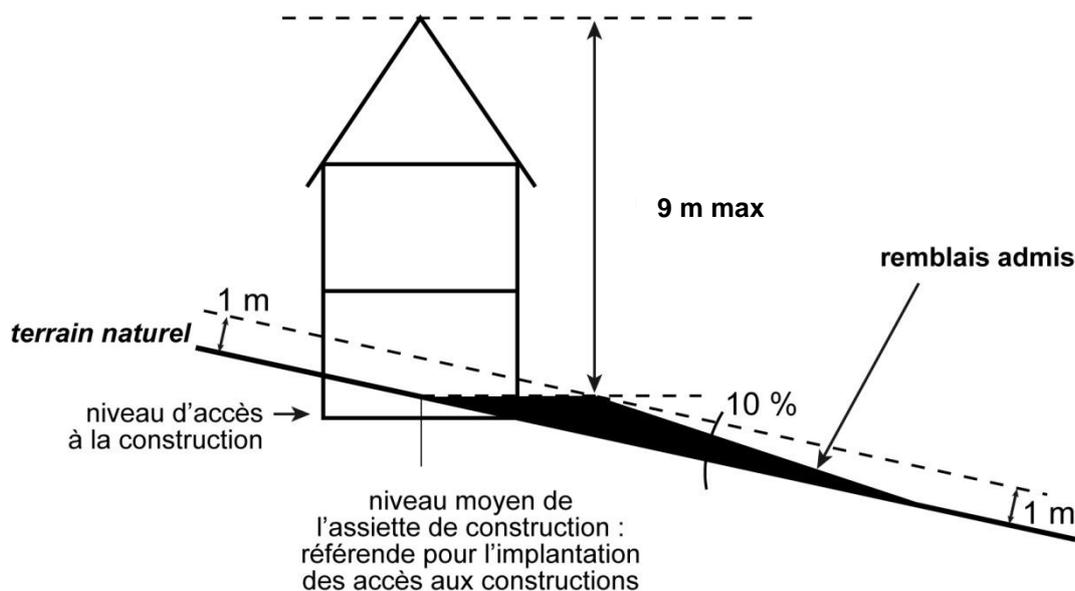


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

5. La hauteur du niveau du rez-de-chaussée (dalle permettant l'accès à la construction) devra se placer à 0,70 mètre maximum au-dessus ou en dessous du niveau fini de la voirie existante ou à créer.

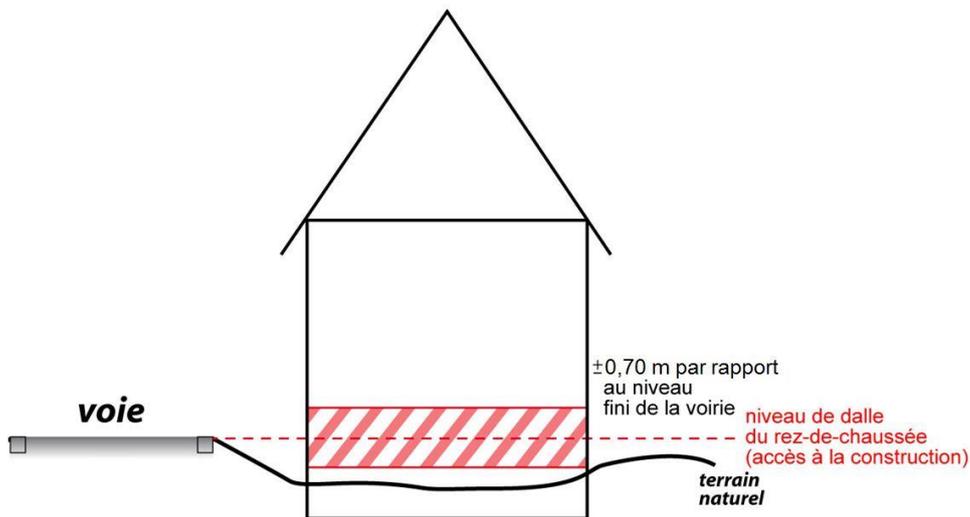


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

TOITURES

6. Dans la bande située au Nord du secteur et identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation les toitures des constructions devront être des toitures plates (moins de 10° de pente).

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres (accès non compris).
3. Toute tranche entamée de surface de plancher est due.

4. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Hébergement hôtelier et habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Commerces, bureaux : Par tranche de 75m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100m ² de surface de plancher	1

Cette disposition peut être pondérée à raison de 3 places maximum par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

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

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

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

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

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

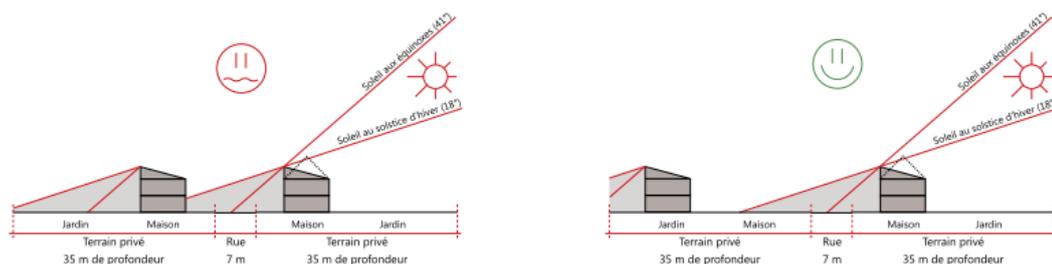


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

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

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

**Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

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

Elle comprend plusieurs secteurs Ac destinés à des exploitations agricoles existantes ainsi qu'à leurs extensions.

Elle comprend un secteur AB correspondant au bâti agricole existant situé en zone de protection du Grand Hamster par les dispositions du SCOT du Piémont des Vosges.

Elle comprend un secteur As destiné à l'implantation de serres maraîchères.

Une partie de cette zone est incluse dans la zone inondable.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions relatives à la protection des captages d'alimentation en eau potable.

La totalité de la zone A est située en périmètre de préservation du Grand Hamster, et une grande partie en zone à enjeu fort pour la préservation du Crapaud Vert.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. A l'exception de celles citées en article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.
2. Toute construction est interdite dans la zone inondable.

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

DANS TOUTE LA ZONE :

Les occupations et utilisations suivantes sont admises :

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

EN SECTEUR AS

Sont également admises(en sus des OUS admises en zone A) :

5. Les constructions et installations de serres agricoles nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, d'une hauteur maximale de 7 mètres

EN SECTEUR AB :

Sont admis (en sus des OUS admises en zone A) :

6. L'extension des constructions existantes, ainsi que les nouvelles constructions, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
7. L'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments) ;

EN SECTEUR AC

Sont également admises :

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

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

VOIRIE

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

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

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

PRESCRIPTIONS

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES EN SECTEUR AC :

5. La construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

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

1. Les constructions ou installations devront être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
4. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre des limites séparatives.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

3. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 15 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 9 - A - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

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

3. La hauteur maximale des serres est fixée à 7 mètres.
4. Le point le plus haut des constructions ne devra pas dépasser une altitude de 190 mètres (NGF), altitude maximale des lignes de crête situées en parties Nord et au Sud du ban communal.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

DISPOSITION SPECIFIQUE POUR LES CLOTURES

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

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

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

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

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

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

EN SECTEUR AC :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de cette zone est incluse dans la zone inondable.

La totalité de la zone N est située en périmètre de préservation du Grand Hamster, et une grande partie en zone à enjeu fort pour la préservation du Crapaud Vert.

Au titre des STECAL, La zone N comprend un secteur NG qui correspond aux secteurs d'exploitation de la gravière, un secteur NJ correspondant aux jardins et espaces d'agriculture familiale à proximité du Rosenmeer et un secteur NX destiné au dépôt de matériaux.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.
2. Toute construction est interdite dans la zone inondable.

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

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

EN SECTEUR NG

Dans ce secteur, s'applique l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, pour admettre la mise en valeur des ressources naturelles.

4. L'ouverture et l'exploitation des gravières, y compris le criblage et le concassage des produits extraits.
5. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des gravières ou au traitement des matériaux extraits, y compris le criblage et le concassage des produits extraits.

EN SECTEUR NJ

Sont également admis :

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

EN SECTEUR NX

9. Les espaces de stockage de matériaux inertes sous condition de respect de la réglementation en vigueur et de ne pas porter atteinte à l'Espace Boisé Classé identifié sur le plan de zonage.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

VOIRIE

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

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

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

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

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EXCEPTIONS

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

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

1. Les murs des constructions devront être édifiés en respectant un recul minimum 2 mètres par rapport à la limite séparative.
2. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre des limites séparatives.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

4. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 15 mètres des berges du Rosenmeer.

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

Non réglementé.

Article 8 - N - Emprise au sol des constructions

EN SECTEUR NJ :

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 30m² par unité foncière ;

Article 9 - N - Hauteur maximale des constructions

REFERENTIEL DE CALCUL

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

CONSTRUCTION NOUVELLE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
4. Aucune aggravation de la hauteur des constructions existantes n'est admise.

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

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

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

Non règlementé

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

1. En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'Espace Boisé Classé identifié sur le plan de règlement est à conserver, à créer ou à compléter.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.