

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MUNCHHAUSEN

REGLEMENT

Révision 04/07/2020

MODIFICATION N°1

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour



A MUNCHHAUSEN,
le 19 janvier 2021

Le Maire,
Sandra RUCK



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MUNCHHAUSEN

3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION LE MAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 4 JUILLET 2018

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	4
1. DIVISION DU TERRITOIRE.....	4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	6
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS.....	7
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER.....	9
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION	10
6. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	11
Zone urbaine (u)	13
Zone à urbaniser (au)	21
Zone agricole (a)	27
Zone naturelle (n)	30
ANNEXES	34
1. LEXIQUE.....	34
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE	38



1. DIVISION DU TERRITOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960, caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace gare, le site d'équipements publics de sport, culture et loisirs, ainsi que le site du camping.
- Le secteur Us dédié aux équipements de sports de plein air.
- Le secteur Ue dédié aux activités économiques et, le cas échéant, aux équipements publics.

La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée d'un secteur :

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible, destiné à une vocation essentiellement résidentielle.

La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Anc, non constructible, excepté pour les abris de pâtures.

La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 4 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb est protégé partiellement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en raison de ses qualités écologiques majeures, sauf sur l'emprise de la réserve nationale du Delta de la Sauer. Le secteur est inconstructible.

- Le secteur Np, couvre deux sites offrant l'un un promontoire sur le delta de la Sauer et l'autre sur le Rhin. Le secteur est dédié à l'accueil et la contemplation du paysage. À ce titre, il peut comporter des aires de stationnement, des espaces de repos et, pour chacun des deux sites, un abri d'une emprise au sol maximal de 150 mètres carrés. Cette possibilité de construction de deux "abris" génère deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Nh, couvrant un écart habité dont les possibilités d'extension forme un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Nt, dédié à la valorisation touristique du site de l'étang prévoit la possibilité de création de 15 habitations légères de loisirs, d'une capacité d'une cinquantaine de lits, et d'un bâtiment d'accueil d'une emprise au sol maximale de 200 mètres carrés.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

• ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers, selon les cas, de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre* (PLT).



DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ÉDIFICATION DES CLOTURES*

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Munchhausen ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le village peut être considéré comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI), le risque d'inondation pris en compte est celui de l'atlas des zones inondables (DDT 67), voir à cet effet le plan de zonage.

Compte-tenu également de la mémoire locale, le règlement établit que dans les secteurs exposés au risque d'inondation sur le plan sus-cité, la dalle de rez-de-chaussée des constructions devra être implantée à une cote altimétrique qui ne pourra être inférieure à 112 NGF. Cette disposition ne s'appliquant pas aux extensions des constructions existantes, ne respectant pas cette implantation. Par ailleurs, aucun sous-sol n'est possible sous cette même cote altimétrique à 112 NGF.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 19/08/2013 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore de la ligne ferroviaire Strasbourg-Lauterbourg est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.



PRISES EN COMPTE DES REJETS (DECHETS,EAUX USEES ET RUISSELLEMENT)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
 - un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m².

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (Cf. article U6).

PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2010, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé (joint en annexe).

PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES, DU VILLAGE CONTRIBUTIF ET INTELLIGENT

Économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

Village connecté

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés.

Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).



- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

MAILLAGE, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

6. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
 - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
 - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
 - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.



CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable*

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque ZONE (*consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques*), implantés en limite des voies publiques.

ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et d'évolution du bâti existant.

Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace gare, le site d'équipements publics de sport, culture et loisirs, ainsi que le site du camping.
- Le secteur Us dédié aux équipements de sports de plein air.
- Le secteur Ue dédié aux activités économiques et, le cas échéant, aux équipements publics.

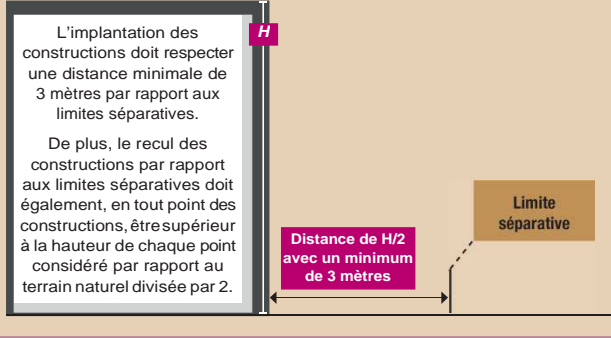
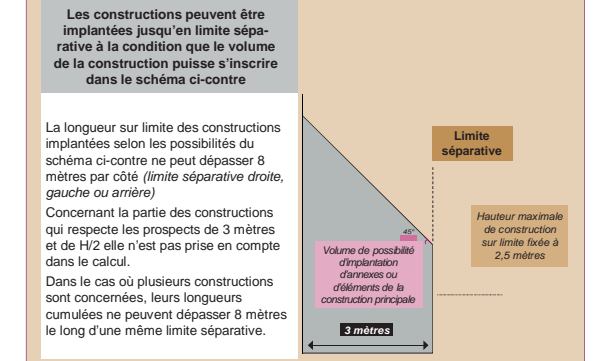
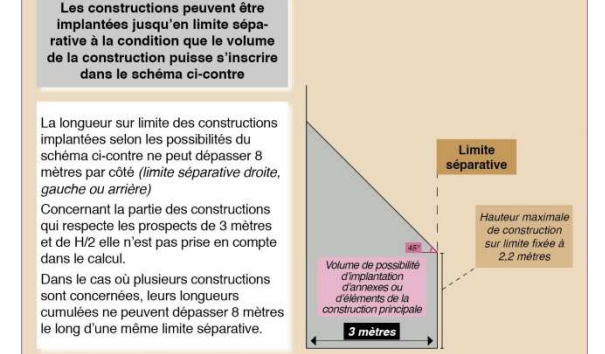


ARTICLE U1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> • à l'habitat (logement, hébergement) ; • aux activités de service ; • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. • à l'hébergement hôtelier et touristique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m². • Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires.
SECTEUR Ur			
SECTEUR Ue		<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. • aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ; • activités de service. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m².
SECTEUR Up		<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. • à l'hébergement touristique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant
SECTEUR Us		<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements sportifs, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements de plein-air.

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment principal doit être implantés dans le respect de la ligne des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus. Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction, ceci sans être contraint par les deux alinéas ci-dessus. 	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 4 mètres.
SECTEUR Ur	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction. Par ailleurs, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique. Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins trois façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés au droit des emprises publiques ou avec un recul minimal de 4 mètres en secteur Uh et de 5 mètres en secteur Ur. 	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 mètres.
SECTEUR Ue	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. 	
SECTEUR Up	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. 	
SECTEUR Us		
Tous secteurs	<ul style="list-style-type: none"> Disposition particulière : Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 m (trente centimètres) d'épaisseur. 	

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°	
<p>SECTEUR UhetUr</p>	<ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. 	 <p>L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De plus, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit également, en tout point des constructions, être supérieur à la hauteur de chaque point considéré par rapport au terrain naturel divisée par 2.</p>
<p>SECTEUR Uh</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospectes selon le schéma présenté ci-contre. <p>Le respect de ces prospectes ne s'impose ni dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ni dans le cas de l'adossement à la partie aveugle d'une construction existante.</p>	 <p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre</p> <p>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (limite séparative droite, gauche ou arrière)</p> <p>Concernant la partie des constructions qui respecte les prospectes de 3 mètres et de H/2 elle n'est pas prise en compte dans le calcul.</p> <p>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.</p>
<p>SECTEUR Ur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospectes selon le schéma présenté ci-contre. <p>Le respect de ces prospectes ne s'impose ni dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ni dans le cas de l'adossement à la partie aveugle d'une construction existante.</p>	 <p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre</p> <p>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (limite séparative droite, gauche ou arrière)</p> <p>Concernant la partie des constructions qui respecte les prospectes de 3 mètres et de H/2 elle n'est pas prise en compte dans le calcul.</p> <p>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.</p>
<p>SECTEURS Ue - Up Us</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, au droit des secteurs Uh, Us et 1AU la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	
<p>Tous secteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> Disposition particulière : Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 m (trente centimètres) d'épaisseur. 	

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEUR Ur	<p>Cependant, 30% maximum de la toiture (surface projetée à plat) pourra être traité en terrasse ou attique.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Ue	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures doivent comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats ou toitures terrasses. Cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Up		
SECTEUR Us		
Ensemble de la zone U	-	<ul style="list-style-type: none"> En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

ARTICLE U4

STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la zone U	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> Chaque logement dispose au-moins de 2 emplacements ; Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
	Commerces	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
	Restaurant	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Artisanat	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
	Bureaux et activités de services	<p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1 mètres carrés.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé

	U5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
Ensemble de la zone U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établis en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas d'une construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à une cote altimétrique qui ne pourra être inférieure à 112 NGF. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ne respectant pas cette implantation. Par ailleurs, aucun sous-sol n'est possible sous cette même cote altimétrique à 112 NGF.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,80 mètre. Disposition particulière : cette règle ne s'applique pas aux parcelles situées en zone Ur le long de la piste cyclable qui longe la Sauer.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE U6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES

U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière est limitée à 50% de la surface de la dite unité foncière. <p>Cependant, les unités foncières déjà bâti au moment de l'approbation du PLU, sont autorisées à créer une ou des constructions supplémentaires (<i>jointe ou disjointe du bâti existant</i>) d'une emprise au sol totale cumulée de 50 mètres carrés, ceci en dépassement de la limite de 50% définie ci-dessus.</p> <p>Concernant les piscines non couvertes, elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol définie ci-dessus.</p>
SECTEUR Ur	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière est limitée à 40% de la surface de la dite unité foncière. <p>Cependant, les unités foncières déjà bâti au moment de l'approbation du PLU, sont autorisées à créer une ou des constructions supplémentaires (<i>jointe ou disjointe du bâti existant</i>) d'une emprise au sol totale cumulée de 50 mètres carrés, ceci en dépassement la limite de 50% définie ci-dessus.</p> <p>Concernant les piscines non couvertes, elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol définie ci-dessus.</p>
SECTEUR Ue	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière est limitée à 70% de la surface de la dite unité foncière.
SECTEUR Up	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière est limitée à 50% de la surface de la dite unité foncière.
Ensemble de la ZONE	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces non dédiés aux constructions, équipements et espaces de stationnement seront aménagés en espaces verts à fort potentiel de refuge de biodiversité, constitués par exemple de haies vives à feuillages caducs.

ZONE A URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle comprend :

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible, destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

ARTICLE AU1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none">• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,• Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	<ul style="list-style-type: none">• La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">• à l'habitat (logement, hébergement) ;• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	<ul style="list-style-type: none">• L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.



ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>AU2a</p>	<p>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>
<p>SECTEUR 1AUh</p>	<p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. • Concernant les carports ou les auvents comprenant au-moins trois façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés au droit des emprises publiques ou avec un recul minimal de 3 mètres. <p>De manière particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au droit de la rue du Rhin et de la rue de l'Etang l'implantation de toutes constructions pourra se faire en limite de l'emprise publique ou en recul de celle-ci.

<p>AU2b</p>	<p>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*</p>	
<p>SECTEUR 1AUh</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. 	<p>L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De plus, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit également, en tout point des constructions, être supérieur à la hauteur de chaque point considéré par rapport au terrain naturel divisée par 2.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. • Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite. 		
<ul style="list-style-type: none"> • Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects selon le schéma présenté ci-contre. <p>Le respect de ces prospects ne s'impose pas dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre.</p> <p>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (limite séparative droite, gauche ou arrière).</p> <p>Concernant la partie des constructions qui respecte les prospects de 3 mètres et de H/2 elle n'est pas prise en compte dans le calcul.</p> <p>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.</p>	

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<p><u>Les toitures doivent comprendre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondie. <p><u>ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses étant autorisées. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

ARTICLE AU4

STATIONNEMENT

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEUR 1AUh	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). • Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. • Les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> • Chaque logement dispose au-moins de 2 emplacements ; • Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couverte et sécurisée par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,5 mètres carrés.
	Bureaux et activités de services	<p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couverte et sécurisée par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,5 mètres carrés.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Non règlementé

	AU5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
SECTEUR 1AUh	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à une cote altimétrique qui ne pourra être inférieure à 112 NGF. Par ailleurs, aucun sous-sol n'est possible sous cette même cote altimétrique à 112 NGF.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage. L'éventuelle pose de grillage est autorisée, mais doit se faire côté intérieur de la haie au droit des terrains classés en zones A et N, la hauteur du dit grillage ne pouvant être supérieure à celle de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Les haies et arbustes doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences à dominante de feuillus caduques. Leur nature peut être nourricière ou esthétique, mais doit privilégier une approche naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitement des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE AU6**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES**

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Secteur 1AUh	<ul style="list-style-type: none">• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière est limitée à 40% de la surface de la dite unité foncière. Concernant les piscines non couvertes, elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol définie ci-dessus.• Les espaces non dédiés aux constructions, équipements et espaces de stationnement seront aménagés en espaces verts à fort potentiel de refuge de biodiversité, constitués par exemple de haies vives à feuillages caducs.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâtures.

ARTICLE A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Ac	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension des constructions et aménagements destinées: <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements publics d'infrastructures. • Les équipements ou installations techniques de faible ampleur (cribs, puits, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. <p>Tout ceci à la condition que les exploitations ou les coopératives concernées justifient du besoin et de l'utilité des dites constructions et installations visées au regard de leurs impératifs de production et d'activité.</p>
SECTEUR Anc			<ul style="list-style-type: none"> • Les abris de pâtures en bois nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouverts sur au moins 1 côté.

ARTICLE A2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR Ac	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. <p>Ce recul est porté à 15 mètres au droit des routes départementales. En outre, la création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers. De ce fait, la création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des dits usagers.</p>
SECTEUR Anc	
A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
SECTEUR Ac	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
SECTEUR Anc	



ARTICLE A3**TOITURES ET HAUTEURS DES
CONSTRUCTIONS**

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Ac	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. • Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre deux pans. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. <p>Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.</p>
SECTEUR Anc	<ul style="list-style-type: none"> • Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	<p>Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur en tout point du faîtage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. • La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

ARTICLE A4**STATIONNEMENT**

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

	A5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
A1	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à une cote altimétrique qui ne pourra être inférieure à 112 NGF. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ne respectant pas cette implantation. Par ailleurs, aucun sous-sol n'est possible sous cette même cote altimétrique à 112 NGF.
SECTEUR Ac	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie.
SECTEUR Aa	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé. Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces.
SECTEUR Anc	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
A1	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la zone A	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.



ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturelle** (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Un secteur Nb inconstructible.
- Un secteur Np, couvrant deux sites offrant l'un un promontoire sur le delta de la Sauer et l'autre sur le Rhin. Le secteur est dédié à l'accueil et la contemplation du paysage. À ce titre, il peut comporter des aires de stationnement, des espaces de repos et, pour chacun des deux sites, un abri d'une emprise au sol maximal de 150 mètres carrés. Cette possibilité de construction de deux "abris" génère deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Un secteur Nh, couvrant un écart habité avec possibilités d'extension, formant un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Un secteur Nt, dédié à la valorisation touristique du site de l'étang, prévoit la possibilité de création de 15 habitations légères de loisirs, d'une capacité d'une cinquantaine de lits, et d'un bâtiment d'accueil d'une emprise au sol maximale de 200 mètres carrés.

ARTICLE N1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Nb	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> • Néant 	
SECTEUR Np			<ul style="list-style-type: none"> • la création d'un ou plusieurs abris récréatifs et d'informations touristiques d'une emprise au sol maximale cumulée de 150 mètres carrés par site classé Np.
SECTEUR Nh		<ul style="list-style-type: none"> • La création ou l'extension des constructions et aménagement destinées : 	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Nt		<ul style="list-style-type: none"> • aux équipements publics d'infrastructures. 	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'hébergement touristique de pleine nature sous la forme d'habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees...) dans la limite d'une capacité d'accueil total de 50 couchages représentant une surface maximale totale constructible de 600 mètres carrés. • L'extension / transformation de la construction existante et / ou la construction de bâtiments d'accueil, sanitaires et de détente, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 300 mètres carrés.

ARTICLE N2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR Nb	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.• Ce recul est porté à 15 mètres au droit des routes Départementales. En outre, la création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers. De ce fait, la création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des dits usagers.• L'implantation des constructions pourra se faire en limite des emprises publiques ou chemins ruraux ou en recul de ceux-ci.
SECTEUR Np	
SECTEUR Nh	
SECTEUR Nt	

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
SECTEUR Nb	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
SECTEUR Np	
SECTEUR Nh	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
SECTEUR Nt	



ARTICLE N3

TOITURES ET HAUTEURS DES
CONSTRUCTIONS

N3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Nb	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur intrinsèque maximale des abris d'observation est de 3 mètres, mais les dits abris peuvent être implantés de manière surélevée jusqu'à 5 mètres du sol pour atteindre une hauteur hors tout de 8 mètres. Dans ce cas l'escalier d'accès n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de l'abri.
SECTEUR Np		<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Nt	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures des constructions sont libres de pente 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur intrinsèque maximale des habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees...) est de 3 mètres, mais les dites habitations peuvent être implantées de manière surélevée jusqu'à 5 mètres du sol pour atteindre une hauteur hors tout de 8 mètres. Dans ce cas l'escalier d'accès n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de l'habitation. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 6 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Nh	<ul style="list-style-type: none"> Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les lucarnes et les coyaux. Cependant, 30% maximum de la toiture (surface projetée à plat) pourra être traité en terrasse ou attique. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit terrasse ou attique est limitée à 7 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

ARTICLE N4

STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE N5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

	N5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none">En secteur Nh les constructions ou extension de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de site et des paysages naturels qui les entourent. Dans ce but, la tonalité des matériaux sera particulièrement choisie pour assurer une insertion discrète dans le paysage.En secteur Nb, la construction des abris d'observation et de découverte de la faune se fera dans le respect maximal d'une intégration discrète dans le site. Dans ce but, et afin également de respecter les tonalités et les matérialités des lieux, les constructions seront réalisées essentiellement en bois.En secteur Np et Nt l'ensemble des constructions autorisées, y compris les habitations légères de loisirs, seront réalisées de manière dominante en bois et la tonalité de l'ensemble des matériaux sera choisie dans le respect du caractère naturel du paysage.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none">Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à une cote altimétrique qui ne pourra être inférieure à 112 NGF. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ne respectant pas cette implantation. Par ailleurs, aucun sous-sol n'est possible sous cette même cote altimétrique à 112 NGF.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none">Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none">Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.De manière spécifique, les projets de construction en secteur Nt seront accompagnés d'un plan d'intégration paysagère garant de leur intégration discrète dans le site, ceci tant dans la composition interne de ce dernier que vu depuis l'extérieur. Ce plan mettra également en perspective le respect et la valorisation de la présence de la nature et de la biodiversité au sein même du site.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none">La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none">Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE N6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

	N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N		<ul style="list-style-type: none">Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.



ANNEXES

1. LEXIQUE

ACCES

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable.

ALBEDO

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé.

ANNEXE

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc. (liste non exhaustive),
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m d'au moins DEUX façades.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

CLOTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m².

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) :

- Destination " exploitation agricole et forestière " : *exploitation agricole, exploitation forestière* ;
- Destination " habitation " : *logement, hébergement* ;
- Destination " commerce et activités de service " : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma* ;
- Destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public* ;
- Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : *industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition*.



ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

EMPLACEMENT RESERVE

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

HOUPIER

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

PLEINE TERRE PLT

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Voir aussi la rubrique *Coefficient de Biotope par Surface* pour le calcul du PLT défini par les articles U6 et AU6.

RECU ET RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SERVITUDES

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.



2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

HABITATION

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com

