

PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM

REGLEMENT

ELABORATION DU PLU

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 7 février 2019

A Haguenau
le 7 février 2019



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

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



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION

N° AFFAIRE : 16405

Page : 2/58

Document1

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	34
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	42
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	55

Titre I -

Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'OLWISHEIM du département du BAS-RHIN (n° INSEE : 67361).

Section 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 :

- UA,
- UB.

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 les zones 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 au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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 :

- A,
- AC,
- AS.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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 :

- N,
- NP.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

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

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur AS,
- le secteur NP

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.

Section 3 - Lexique

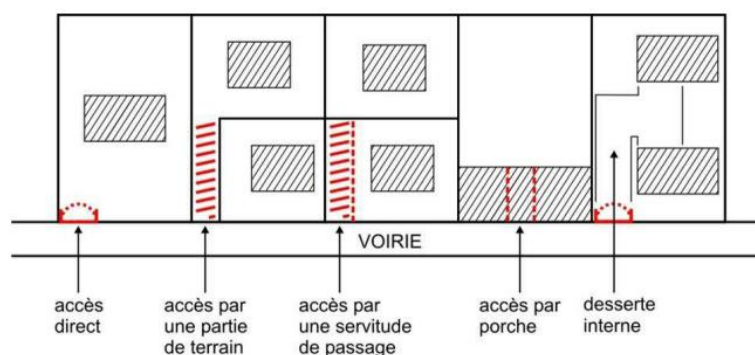
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document. Elles reprennent, pour certaines d'entre elles, le lexique national (dans ce cas, cela est précisé).

ACCES

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

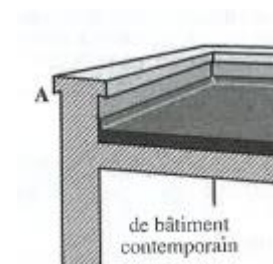
- de façade* du terrain (portail), dit "accès* direct",
- de façade* de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

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

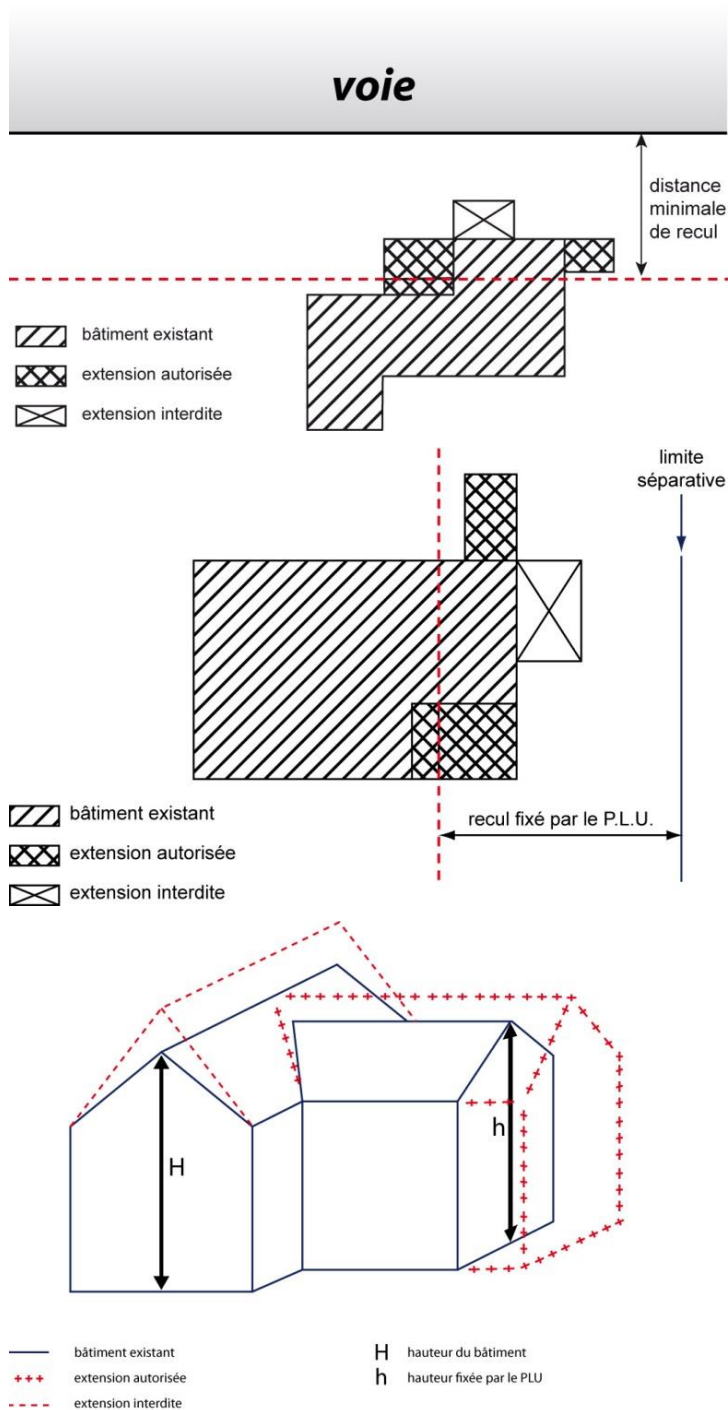


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT*

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



- par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade* la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative

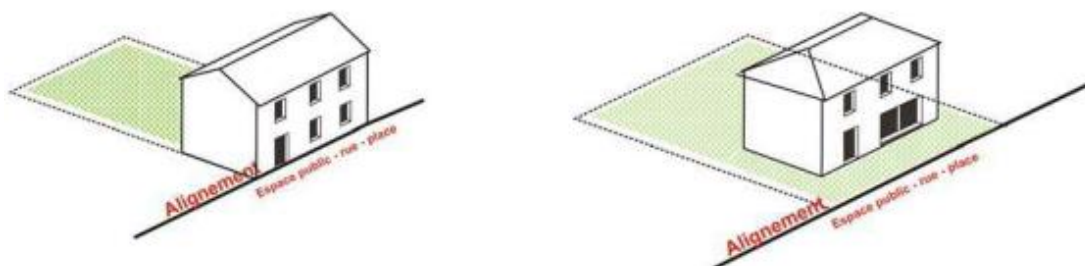
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade* la plus proche de la limite séparative

- par rapport à la hauteur

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

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

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

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.
Dans le présent règlement, il est à considérer comme une « petite construction »*.



DISPOSITIONS GENERALES

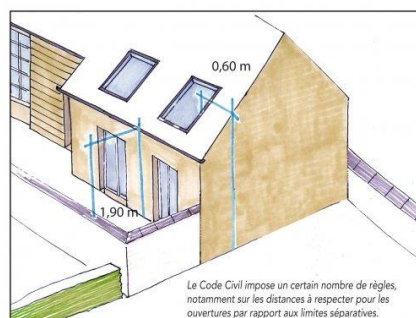
CODE CIVIL

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).

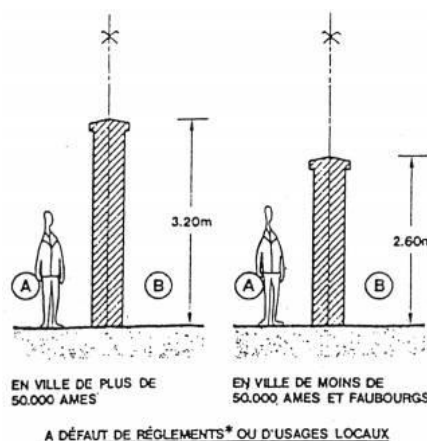


- aux clôtures :

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.

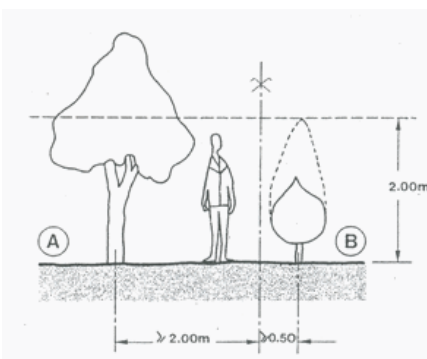
A défaut de réglementation particulière (article du PLU réglementant la hauteur des clôtures) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- 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.



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

PETITE CONSTRUCTION

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.

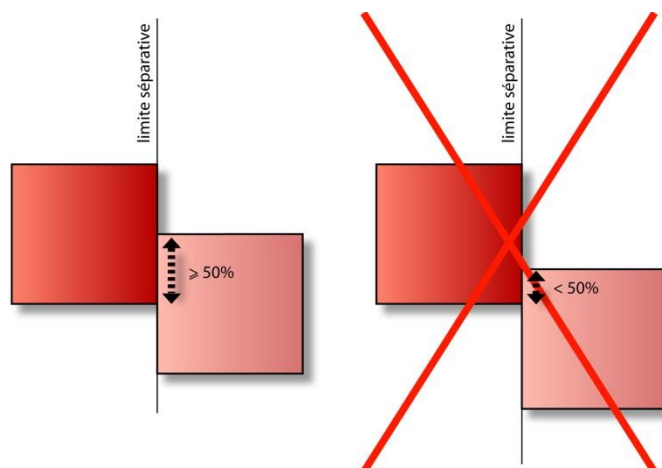
Ainsi constitue notamment une annexe (ou petite construction), un garage extérieur à la construction principale*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure à 25 m² et sa hauteur* est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

Elle constitue un « local accessoire » qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée « construction principale* » dans le présent règlement).

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.

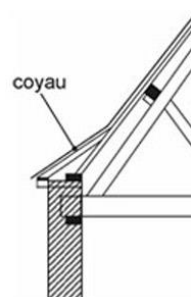


COYAU

Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie; il peut être droit ou en queue de vache.

Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.

Il s'agit de la partie basse de la toiture à pente plus faible.



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
■ Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : ■ les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; ■ les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ■ les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
■ Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès* en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : ■ les résidences de tourisme, ■ les villages résidentiels de tourisme ; ■ les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et, des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Equipements d'intérêt collectif et services publics		
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
• Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

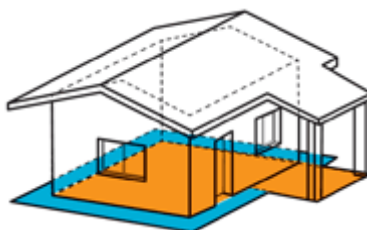
DISPOSITIONS GENERALES

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

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

GABARIT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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.

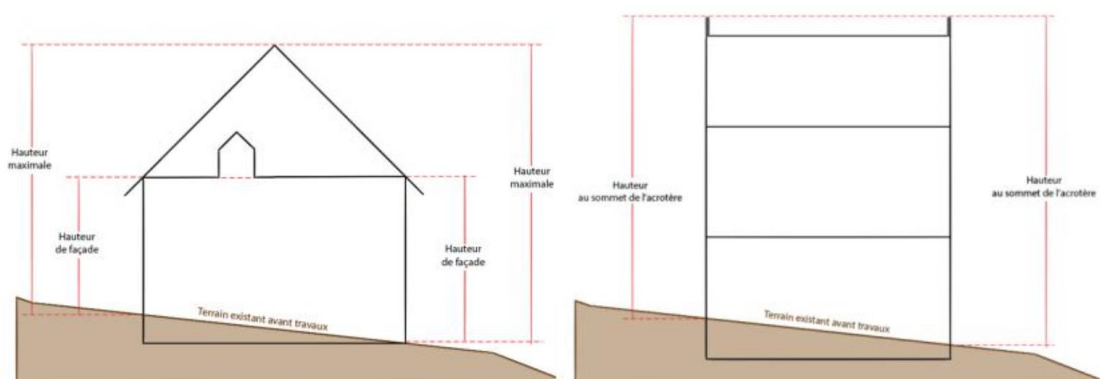
HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

DISPOSITIONS GENERALES

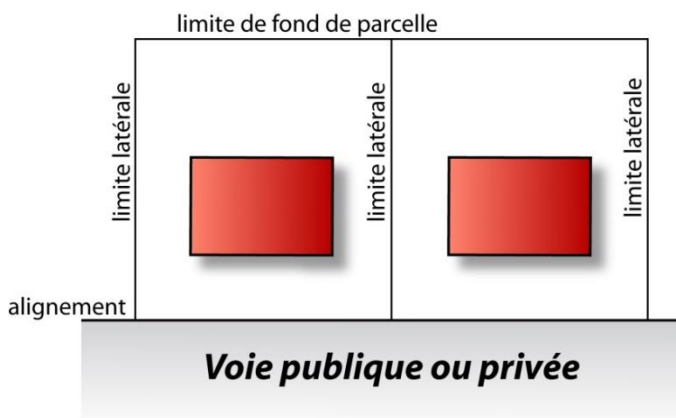
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOGEMENT/HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme urbaine à part entière pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie du foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité.

L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbaine, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitat mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

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.

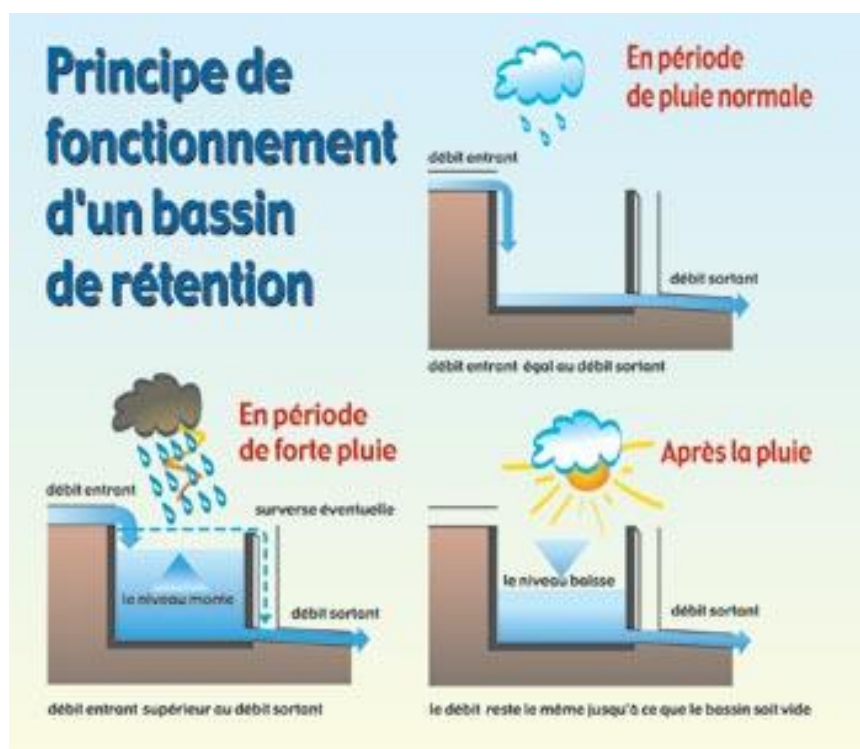
PERIMETRE DE RECIPROCITE

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 L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, 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.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.

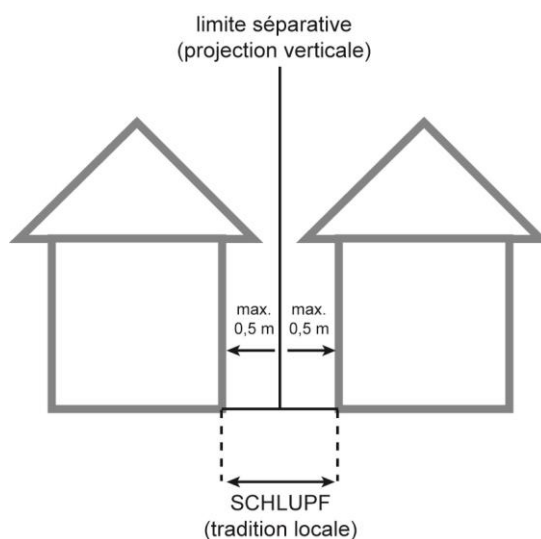


DISPOSITIONS GENERALES

SCHLUPF

Le « schlupf » consiste à laisser un « vide entre deux murs », c'est-à-dire un espace séparant les murs latéraux des maisons pour former une sorte de couloir perpendiculaire à la ligne de construction des façades sur la rue.

Cet espace, d'une largeur d'environ 50 cm entre la façade et la limite séparative (de 90 cm à un mètre environ au total (de façade à façade)), est traditionnellement localisé entre deux constructions dans les vieux centres des villages alsaciens, servant essentiellement de lieu d'écoulement des eaux pluviales.



UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
 Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	- qu'elles constituent des aménagements, transformation ou extensions* des constructions agricoles existantes ; - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur ; - qu'elles ne conduisent pas à créer ou à augmenter les nuisances ou un périmètre de réciprocité.
Exploitation forestière	X		
 Habitation			
Logement			
Hébergement			
 Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail		X	Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur
Restauration		X	Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique		X	Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur
Cinéma			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
 Equipements 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			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt		X	Etre lié à une activité d'artisanat et de commerce de détail existant sur la même unité foncière et être compatible avec le caractère résidentiel du secteur
• Bureau		X	Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur
• Centre de congrès et d'exposition			
Usages et affectations des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès*, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre			
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			

PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

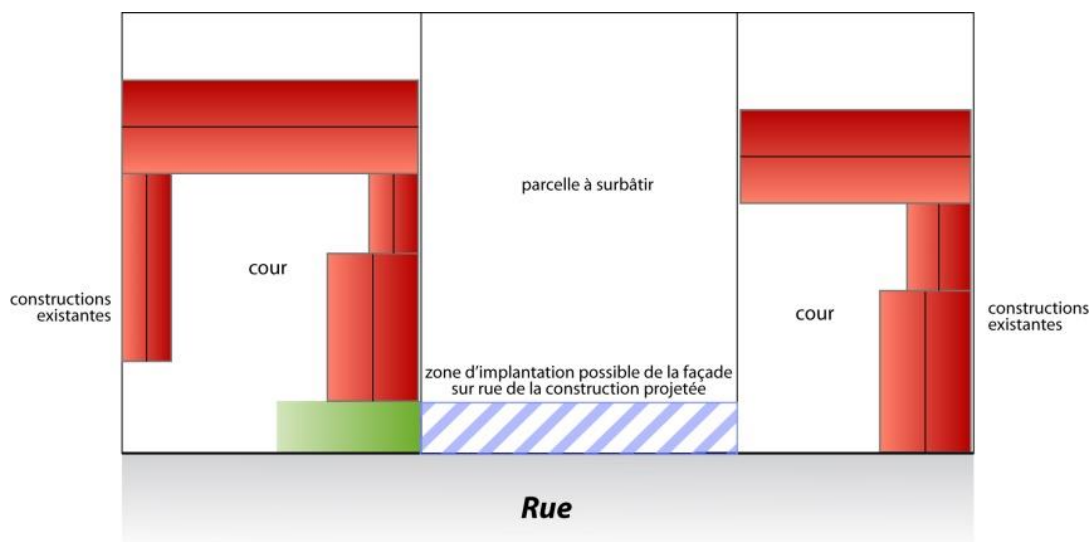
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Châssis et serre			
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement* du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping*	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports			
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - 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*.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.3. La totalité du nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale* de chaque unité foncière doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions ;



- 2.1.4. En l'absence de construction sur les parcelles voisines, toute construction principale* située en première ligne sera implantée en respectant un recul maximal de 2 m (deux mètres) par rapport à l'alignement*.
- 2.1.5. Les petites constructions* ainsi que les carports* devront s'implanter soit sur la ligne de construction de la construction principale*, soit en retrait de celle-ci.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1.6. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.2 à 2.1.5 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 30 cm.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

2.1.8. Le nu de la façade* des constructions s'implantera :

- soit sur limite séparative ;
- soit à une distance minimale de deux mètres.

2.1.9. Toutefois, la construction devra être implantée en léger recul par rapport à au-moins une limite séparative latérale, conformément à la tradition locale (« schlupf* ») si une telle implantation existe sur la parcelle voisine, le long de la limite séparative latérale la plus proche de la construction projetée. Ce recul ne pourra excéder 0.50 mètre.

2.1.10. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.7 et 2.1.8 ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Hauteur des constructions

2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2.1.12. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

2.1.13. La hauteur maximale des clôtures est limitée à deux mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

2.1.14. Ces dispositions 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, lucarnes ;
- aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes* aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent être à deux pans principaux, de pente comprise entre 45 et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux croupes, coyaux*, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...
- 2.2.2. Lorsqu'une construction principale* est édifiée à une distance supérieure à 20 mètres de l'alignement*, la toiture plate est autorisée.
- 2.2.3. Les toitures des constructions principales à destination d'habitation et des annexes*, accolées ou non, doivent obligatoirement être en matériaux rappelant les tuiles de teinte terre naturelle de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures plates visées à l'alinéa précédent.
- 2.2.4. En cas d'extension d'une construction présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou un aspect identique à l'existant est autorisée.

Article 2.3.- **UA** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* doivent rester perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Article 2.4.- **UA** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. 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.
- 2.4.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être demandé plus de 3 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

Taille du logement	Nombre de places de stationnement à réaliser par logement
Studio, F1 et F2	2
F3 à F5	3
F6 et +	4

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs. Ces places devront être créées en surface.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- 2.4.3. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.4.1.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

- 2.4.4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.4.5. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.4. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 3.2.- **UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
■ Exploitation agricole et forestière	X		
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Restauration		X	
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
• Hébergement hôtelier et touristique		X	
• Cinéma		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Hébergement hôtelier et touristique	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Cinéma		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
■ Equipements 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			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt		X	Etre lié à une activité d'artisanat et commerce de détail existant sur la même unité foncière et être compatible avec le voisinage d'habitations
• Bureau		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usages et affectations des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès*, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre			
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			

PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Châssis et serre			
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement* du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping*	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports			
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

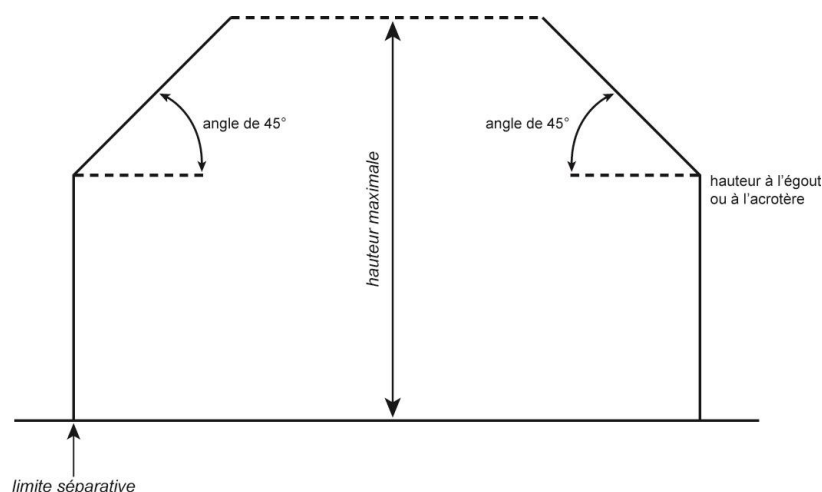
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies* ouvertes à la circulation automobile ;
 - 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*.
- 2.1.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.3. La façade* avant de toute construction principale* située en première ligne sera implantée en respectant un recul maximal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*.
- 2.1.4. Tout point d'une construction principale* située en deuxième ligne sera implanté dans une bande comprise entre 15 m (quinze mètres) et 50 m (cinquante mètres) par rapport à l'alignement*.
- 2.1.5. De plus, l'édification d'une construction principale* en deuxième ligne n'est autorisée que lorsqu'il existe déjà une construction principale* respectant les dispositions de l'alinéa 2.1.3 ci-dessus.
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas 2.1.3 à 2.1.5 ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie ;
 - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
 - aux travaux d'isolation thermique extérieure, dans la limite maximale de 30 cm.

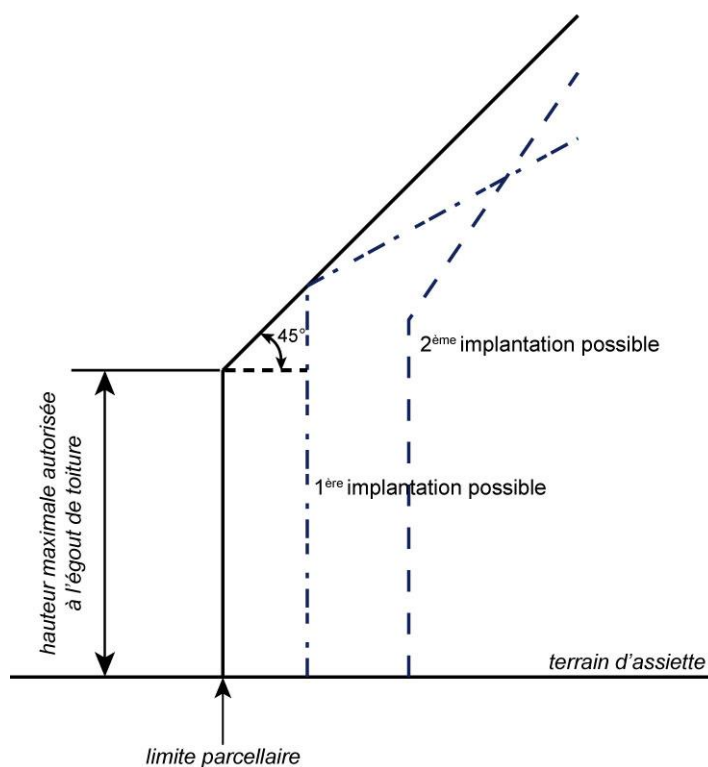
Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.8. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux au droit de la limite de la propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



VUE EN COUPE



Schémas illustratifs de la règle

- 2.1.9. Dans le cas de constructions contigües*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.
- 2.1.10. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes* aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
- 2.1.11. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur maximale des constructions est fixée à
- 10 m (dix mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère* *
- 2.1.14. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
- 2.1.15. Ces dispositions 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, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes* aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 2.2.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. 20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Article 2.3.- UB - STATIONNEMENT

- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être demandé plus de 3 places de stationnement par logement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio, F1 et F2	2
F3 à F5	3
F6 et +	4

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs. Ces places devront être créées en surface.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- 2.3.3. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.3.1.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

- 2.3.4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.3.5. Pour les surfaces destinées à l'**habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Article 3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.4. Aucun accès* ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 3.2.- **UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.
- 3.2.5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre III - **Dispositions applicables à la zone A Urbaniser 1AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

Le règlement de la zone 1AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. Dans tout le secteur 1AU : L'aménagement la zone et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone 1AU doit porter sur l'intégralité de la zone.
- 1.1.3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.1.4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 1.1.5. 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 celle-ci.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Constructions à destination de :			
■ Exploitation agricole et forestière	X		
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement			
• Hébergement			
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Restauration		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
 Equipements 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			
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
• Salles d'art et de spectacles			
• Equipements sportifs			
• Autres équipements recevant du public			
 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt		X	Etre lié à une activité d'artisanat et commerce de détail existant sur la même unité foncière et être compatible avec le voisinage d'habitations
• Bureau		X	Etre compatible avec le voisinage d'habitations
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usages et affectations des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir			
Auvent, rampe d'accès*, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre			
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre			

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

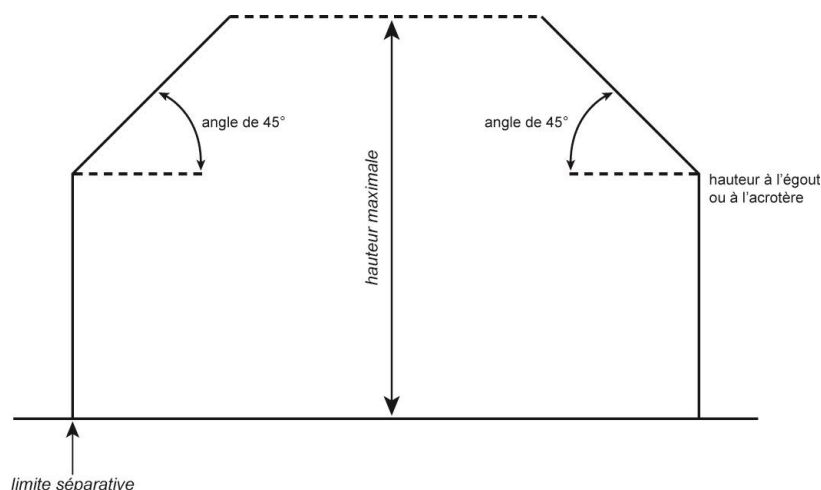
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement* du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping*	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports			
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux au droit de la limite de la propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° (quarante-cinq degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.



Schémas illustratifs de la règle

- 2.1.3. Dans le cas de constructions contigües*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.
- 2.1.4. Par rapport à la limite nord de la zone 1AU, tout point d'une construction devra être implanté à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre de la limite séparative.

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur maximale des constructions est fixée à
- 10 m (dix mètres) au faîtage ;
 - 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère* *
- 2.1.7. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

2.1.8. Les dispositions de l'alinéa 2.1.8 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, ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que pylônes,...).

Article 2.2.- **1AU** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

2.2.1. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.

Article 2.3.- **1AU** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Part des surfaces non imperméabilisées

2.3.1. 20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

2.3.2. Toute opération devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

2.4.1. 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.

2.4.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Normes établies selon la surface de plancher, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - Il devra être créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être demandé plus de 3 places de stationnement par logement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

- Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 200 m², les normes sont établies selon la taille des logements, et sont définies ci-après :

<i>Taille du logement</i>	<i>Nombre de places de stationnement à réaliser par logement</i>
Studio, F1 et F2	2
F3 à F5	3
F6 et +	4

- De plus, dans le cas de construction de 2 logements et plus, il devra être prévu 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions destinées à un autre usage :

- 2.4.3. Il est fait application des dispositions de l'alinéa 2.4.1.

STATIONNEMENT DES CYCLES, POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

- 2.4.4. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.
- 2.4.5. Pour les surfaces destinées à **l'habitation** d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², il devra être prévu 0.75 m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

Article 3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.3. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 3.2.- **1AU** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en sous-terrain.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.4. Eaux pluviales, dans toute la zone : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.
Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

La zone agricole A comporte :

- un secteur AC, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- un secteur AS, correspondant à une activité économique existante.

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière
- 1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- 1.1.4. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article 1.2.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A

- 1.2.1. Les abris ouverts pour animaux, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - qu'ils soient ouverts sur un côté au-moins,
 - que leur emprise au sol* n'excède pas 40 m² par unité foncière ;
- 1.2.2. Les travaux ou installations annexes (de type puits, cribs, ...) nécessaires à l'exploitation agricole,
- 1.2.3. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- 1.2.4. Les travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie,
- 1.2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
- 1.2.6. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
- 1.2.7. Les dispositifs de prévention des risques,
- 1.2.8. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques

De plus, dans le secteur AC

- 1.2.9. Les constructions et installations nécessaires ou complémentaire à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

De, plus dans le secteur AS

- 1.2.10. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail liées à l'activité présente sur le site.

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de :
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
 - 2 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*,
 - dans le secteur AS : 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et chemins.
- 2.1.3. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Emprise au sol

- 2.1.4. Dans le secteur AS, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m².

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.
- 2.1.7. Dans le secteur AS, cette hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.
- 2.1.8. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
- 2.1.9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

Article 2.2.- A - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci d'homogénéité d'aspect (couleur des façades*, volumétrie générale des bâtiments), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

Article 2.3.- A - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 2.3.1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
- 2.3.2. Il sera planté au moins un arbre par 10 (dix) mètres de linéaire de façades* des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies* de circulation.

Article 2.4.- A - STATIONNEMENT

- 2.4.1. 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.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- A- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. Le nombre des accès sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.4. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 3.2.- **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.3. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

La zone naturelle N comporte un secteur NP, correspondant à un secteur dévolu au stationnement public, localisé au nord-est du village

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination d'exploitation forestière
- 1.1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole
- 1.1.3. Les constructions à destination d'habitation
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- 1.1.5. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article 1.2.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N

- 1.2.1. L'extension* des constructions existantes à destination* de logement non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU,
- 1.2.2. L'implantation d'une petite construction* au plus, aux conditions cumulatives :
 - d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière*,
 - d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres du logement existant,
 - que l'emprise au sol* n'excède pas 25 m²,
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
- 1.2.3. L'implantation d'une piscine au plus, aux conditions cumulatives :
 - d'être liée à une construction à destination de logement existante sur la même unité foncière*,
 - d'être implantées à une distance maximale de 30 mètres du logement existant,
 - que la superficie du bassin n'excède pas 40 m² ;
- 1.2.4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- 1.2.5. Les travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- 1.2.6. Les abris ouverts pour animaux, à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - qu'ils soient ouverts sur un côté au-moins,
 - que leur emprise au sol* n'excède pas 40 m² par unité foncière ;
- 1.2.7. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés,
- 1.2.8. Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau,
- 1.2.9. Les dispositifs de prévention des risques,
- 1.2.10. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée.

Dans le seul secteur NP

- 1.2.11. Les aires de stationnement à condition d'être ouvertes au public et de rester perméables à l'infiltration des eaux.

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
 - 2 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.
- 2.1.3. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau.

Hauteur des constructions

- 2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.6. La hauteur des extensions* des constructions visées à l'alinéa 1.2.1 ci-dessus ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.
- 2.1.7. La hauteur d'une petite construction* ne peut excéder 3.50 mètres hors tout.
- 2.1.8. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

Article 2.2.- N - STATIONNEMENT

- 2.2.1. 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.
-