

# PLU - Plan Local d'Urbanisme -



Ville de

**MOLSHEIM**

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

## Règlement

**Ville de Molsheim**  
Révision du POS en vue de sa  
transformation en PLU  
PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du 20/03/2017

A Molsheim, le .....  
Le Maire

Laurent Furst

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Bureaux d'études





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

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15089	Page : 2/72
0	24/06/2016	PLU arrêté	OTE - Léa DENTZ L.D.		<b>URB1</b>	
1	20/03/2017	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ L.D.			
LD						

---

## Sommaire

---

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	20
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UL	36
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UX	41
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>49</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	50
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur 2AU	57
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b>	<b>67</b>

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLSHEIM

## Règlement

### SOMMAIRE

---

# Titre I      **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Molsheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67300).

## **Article 2 - Division du territoire en zones**

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

### LES ZONES URBAINES

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

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

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

UA	Centre historique de la ville
UAh	Périmètre de l'hôpital
UAr	Périmètre du rempart inconstructible
UB	Développements urbains récents
UBt	Secteur à destination touristique
UL	Secteurs sportifs et de loisirs en zone urbaine
UX	Zones d'activités
UXa	ZI historique de la route industrielle de la Hardt
UXb	ZI en entrée d'agglomération
UXc	Zone à vocation commerciale
UXe	Activités en lien avec des services publics ou d'intérêt général

### 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 (secteurs 1AU).

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 (secteurs 2AU).

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 :

1AU	Zones d'extension à vocation d'habitation à court et moyen termes
1AUa	Extension du quartier des Prés
1AUb	Quartier du Zich
1AUc	Lieudit Moerder
2AU	Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation lorsqu'elles seront desservies par les réseaux (lieudit Langgewand)

### 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.

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL dans lesquels peuvent être admis certaines constructions (voir ci-dessous paragraphe correspondant).

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	Zone agricole inconstructible
AC	Secteur agricole constructible pour les exploitations agricoles et viticoles

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

En zone naturelle et forestière, 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	Zone naturelle et forestière inconstructible
NL	Secteurs sportifs et de loisirs à l'extérieur de la zone urbaine (STECAL) 4 secteurs - NL1 – aéromodélisme ; - NL2 – étangs de pêche ; - NL3 – terrain de basket ; - NL4 – terrain de pétanque ;
Ngv	Aire d'accueil des gens du voyage (STECAL)

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE 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 NL et Ngv.

### 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.

#### **Les corridors écologiques**

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation "

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des corridors écologiques identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les corridors écologiques à préserver sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique.

### **Article 3 - Dispositions générales relatives au risque "inondation"**

Les autorisations d'urbanisme prennent en compte l'état de la connaissance du risque inondation à la date de leur délivrance. Elles sont soumises au respect des principes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou avant son approbation du Porter à Connaissance du risque inondation le plus récent transmis par les services de l'Etat.

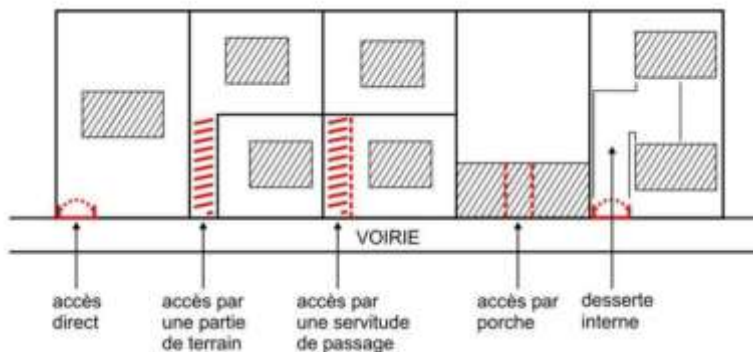
## Article 4 - Lexique

**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 et identifiés par un astérisque \*.

### ACCES

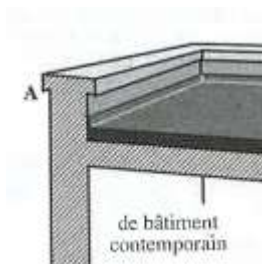
L'accès correspond au passage par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Il peut être :

- soit direct (par un portail par exemple) ;
- soit indirect (par le porche d'une construction par exemple, ou un espace tel que servitude de passage ou bande de terrain).



### ACROTERE

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

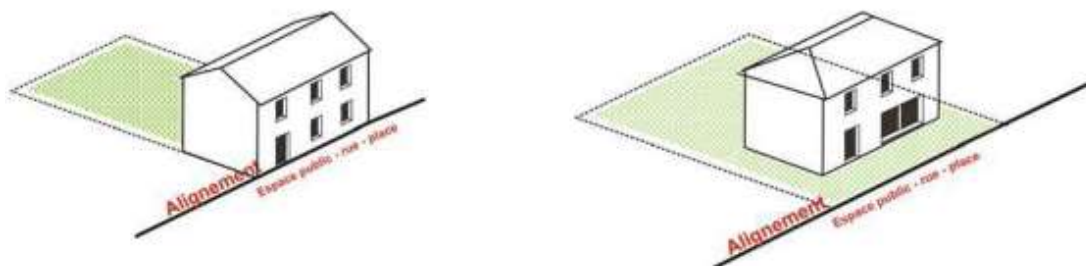


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol correspondant au terrain naturel par déblai ou remblai

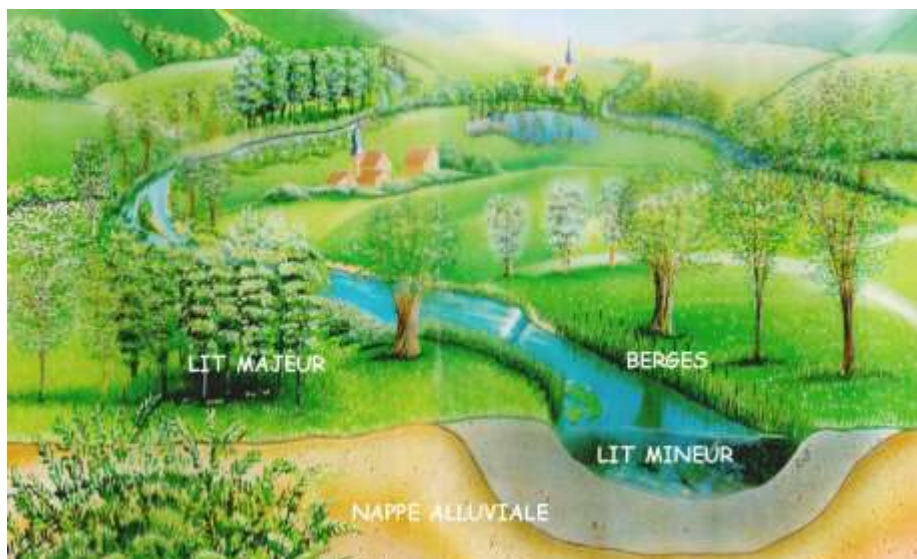
### ALIGNEMENT

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



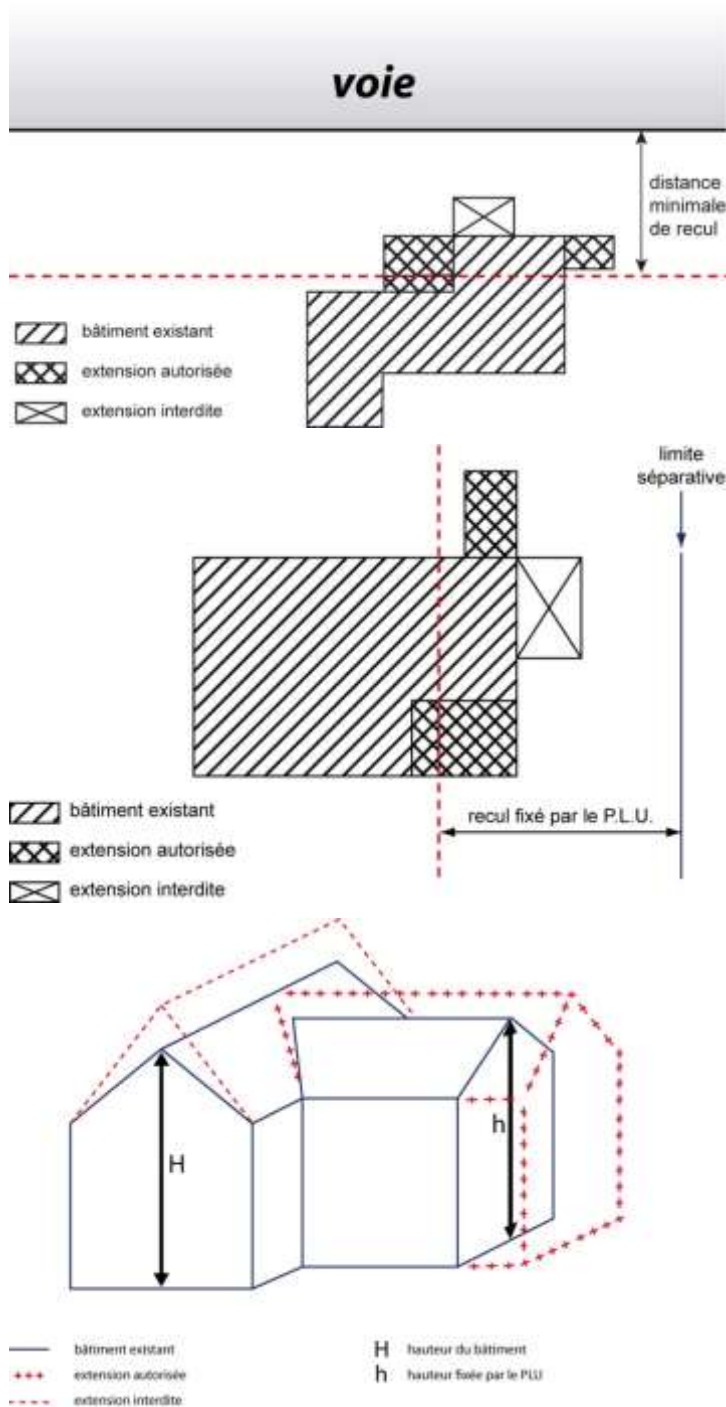
### BERGE

La berge d'un cours d'eau constitue la limite physique entre le lit mineur et le lit majeur du cours d'eau.



AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



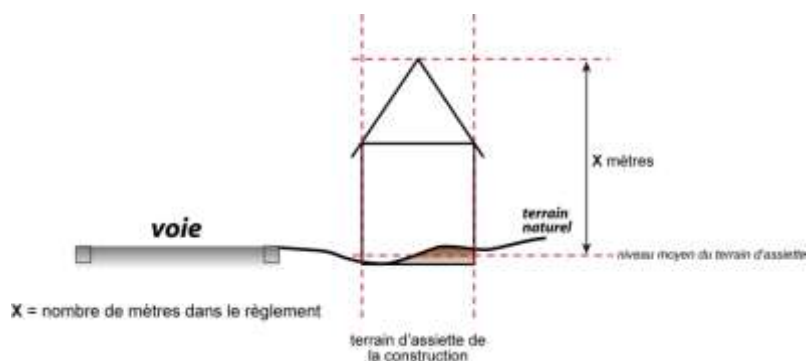
- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux 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

CALCUL DE LA HAUTEUR

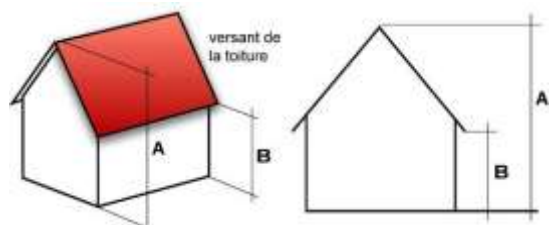
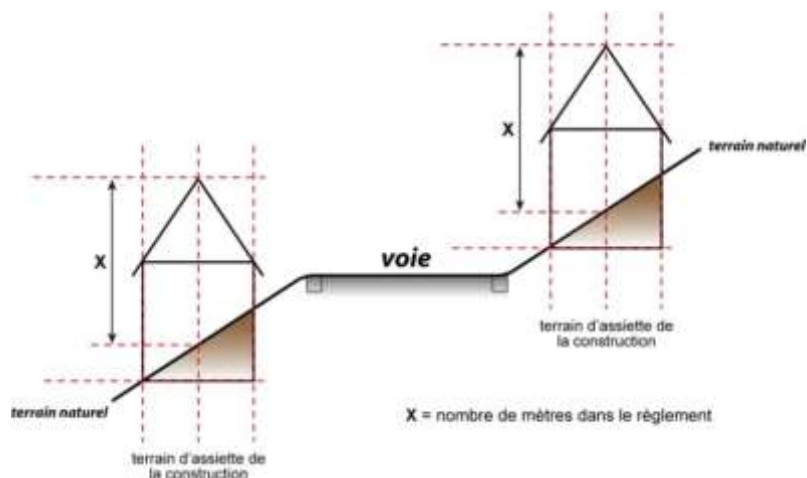
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

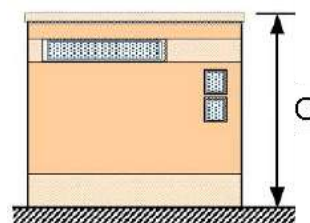
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



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



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

### CAMPING

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

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

### CARRIERE

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

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

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

Tous les autres gisements constituent des carrières.

## CODE CIVIL

Le présent règlement prend en compte exclusivement les règles au titre du code de l'urbanisme. Les dispositions du code civil s'appliquent par ailleurs, notamment par rapport :

– au droit de vue :

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

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

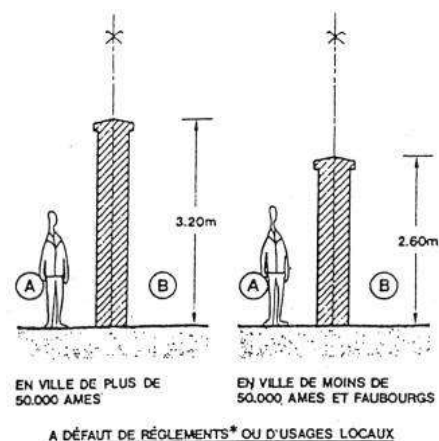


– aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

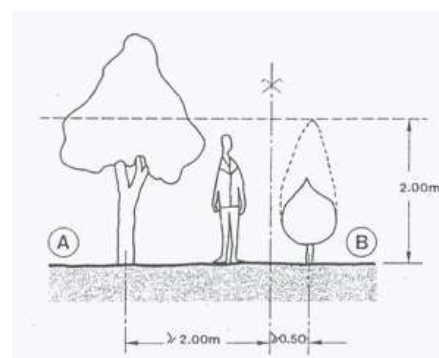
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

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

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

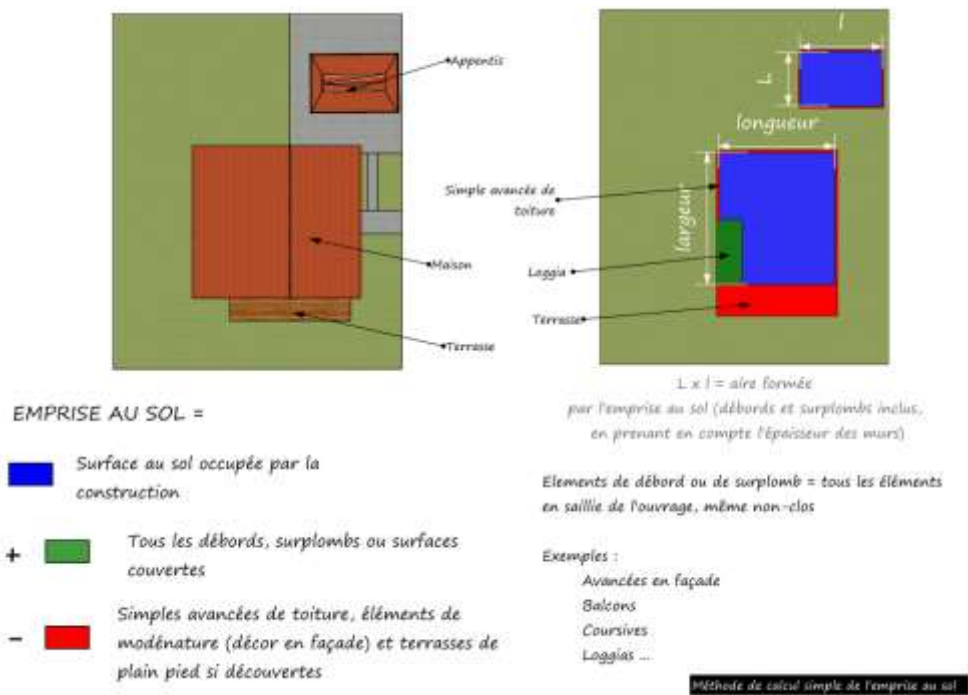


### EMPRISE AU SOL

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

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

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



### EXTENSION

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

### FAITAGE

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

### HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

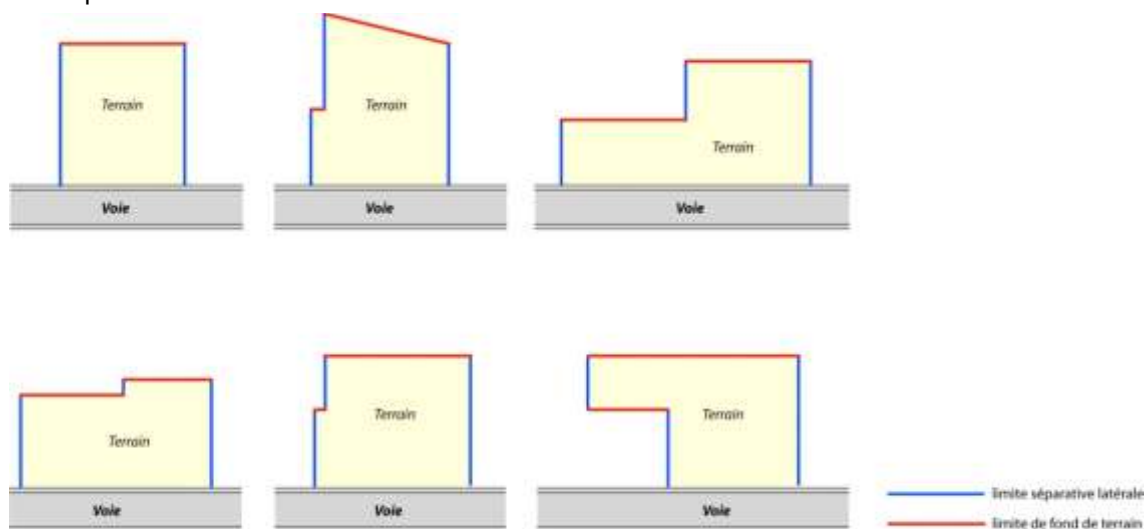
Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.



### LIMITES SEPARATIVES

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

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



### NU DE LA FAÇADE

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

### 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 la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs et les aménagements cyclables.

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLSHEIM**  
Règlement

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

**Titre II**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

---

Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.

### Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. De part et d'autre des rues identifiées sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux vers l'habitat ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UAr

5. Toutes les constructions sauf celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UA ;

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

#### DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

#### DANS TOUT LE SECTEUR A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UAr

2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les constructions à destination agricole d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur son unité foncière ;
4. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
5. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UAr

6. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - d'être liés à la valorisation du patrimoine communal ;
  - ou d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
7. L'aménagement, la transformation ou le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas induire d'augmentation du volume existant ;
8. L'extension des équipements publics ou d'intérêt général dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
9. En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment est admise dans un délai maximal de 4 ans ;

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

##### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

##### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

### RESEAUX SECS

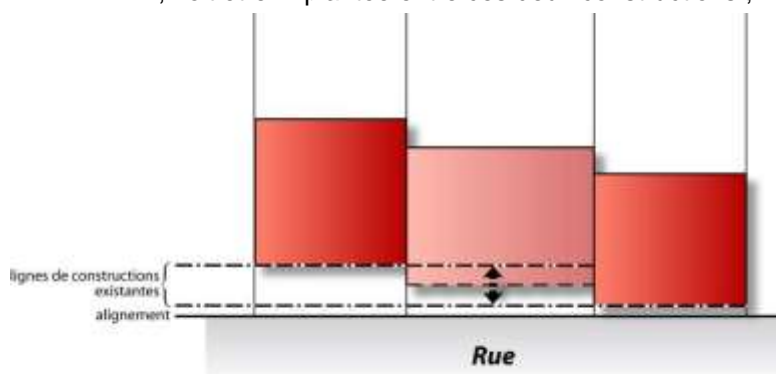
5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
2. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction 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 ;



3. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, l'alinéa précédent s'applique par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante ; par rapport aux autres voies, les constructions s'implantent soit en respectant la ligne de construction existante, soit en respectant un recul minimal d'un mètre ;
4. Aucune construction en saillie n'est admise au-dessus du domaine public, à l'exception des débords de toiture, sous réserve d'être située à une hauteur minimale de 4,75 mètres et ne pas excéder 60 cm de débord.
5. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction telle que visée à l'alinéa 2.

### EXCEPTIONS

6. 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, selon schéma des dispositions générales.
7. La façade avant des constructions et installations d'emprise inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation, poste de détente gaz, armoires de répartition télécom et autres aménagements de même type) s'implantera à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.
8. Les constructions, implantées sur des terrains situés en retrait des voies et qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

**Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Tout point de la construction s'implantera soit
  - sur au moins une limite séparative latérale;
  - soit en respectant un recul compris entre 0,70 et 1 mètre ;
  - soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 10 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 2 mètres par rapport aux berges du canal Coulaux.

EXCEPTIONS

3. 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de la toiture.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 4 mètres.



## EXCEPTIONS

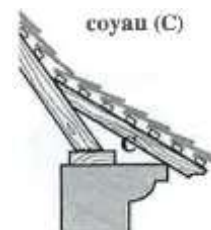
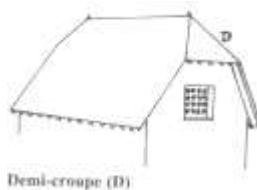
4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, 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, selon schéma des dispositions générales.

## **Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

## TOITURES (HORS SOUS-SECTEUR UAh)

2. Les toitures seront :
- soit à deux pans de longueurs et pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 52° - le faitage sera parallèle à la façade la plus longue de la construction ;
  - soit à la Mansart ;
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, si ceux-ci sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



4. Les matériaux des toitures auront l'aspect de tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun.
5. Les toitures en ardoises existantes à la date d'approbation du PLU pourront être refaites à l'identique.
6. Quand les toitures des constructions existantes ne sont pas conformes (pente et/ou couleur), les toitures des extensions (sauf en cas de surélévation complète) pourront respecter l'aspect (pente et/ou couleur) de la construction existante.

### EXCEPTIONS

7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt général ;
  - aux serres ;
  - aux toitures terrasses accessibles directement par l'étage du bâtiment ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout supérieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve que la toiture respecte les éléments suivants :
    - soit être à une pente ;
    - soit avoir une pente minimale de 33° avec une couverture à l'aspect de tuiles et dont la couleur rappelle celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun ;
    - soit avoir une pente maximale de 33° avec une couverture en matériaux translucides (panneaux ou surfaces vitrées), matériaux de couleur rouge ;

### **Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup>, correspondant à un rectangle aux dimensions minimales de 5 mètres sur 2,50 mètres ;
3. Les normes applicables pour les constructions destinées à l'habitation sont les suivantes :
  - Une place pour la création d'un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Une place supplémentaire pour la création d'un logement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Par exception, les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les bâtiments à usage
  - d'habitation regroupant au moins deux logements ;
  - de bureaux ;
  - industriel ;
  - de service public ;
  - d'ensemble commercial ;

des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Par extension, les règles applicables aux ensembles commerciaux s'appliquent aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

**Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

ORDURES MENAGERES

A l'exception des extensions, tout immeuble à destination d'habitation a l'obligation de prévoir un espace, clos, permettant de recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères ;

**Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

---

Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.

### Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

#### A L'INTERIEUR DES ZONES DE PROTECTION DU RISQUE THERMIQUE

4. Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UB ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UBt

5. Sont de plus interdits :
  - Les constructions et installations à usage artisanal ou industriel ;
  - Les entrepôts ;

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

#### DANS TOUT LE SECTEUR

1. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.
3. Les constructions à destination agricole d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur son unité foncière ;

A L'INTERIEUR DE LA ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE DU RISQUE THERMIQUE

4. Les constructions réservées à un usage de stockage ou de stationnement des véhicules ;
5. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place

A L'INTERIEUR DE LA ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE DU RISQUE THERMIQUE

6. Les constructions réservées à un usage de stockage ou de stationnement des véhicules ;
7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat à condition d'être limitée à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes ;

DANS TOUT LE SECTEUR A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UBt

8. Les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
9. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;

DANS LE SOUS-SECTEUR UBt

10. Les constructions à condition qu'elles aient une destination commerciale ou d'hébergement hôtelier en lien avec une vocation touristique ;
11. Les constructions et aménagements en lien avec l'activité ferroviaire ;
12. L'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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. Tout accès direct sur la RD93 est interdit pour les véhicules motorisés ;

VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

**Eaux usées**

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

**Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

RESEAUX SECS

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

**Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

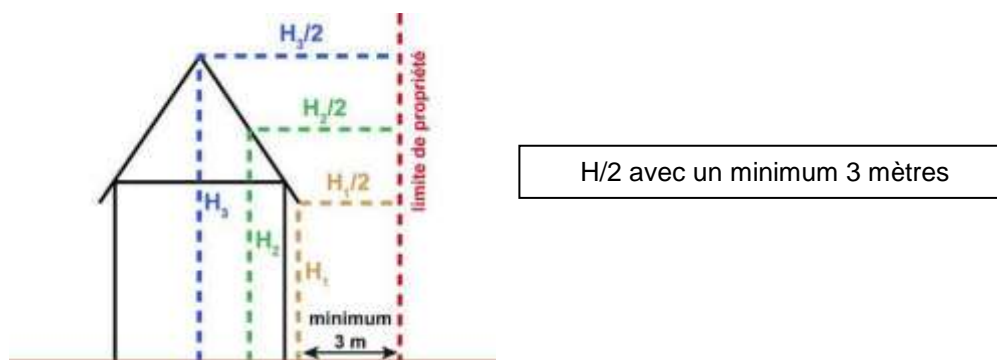
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
2. Les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;
3. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
4. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux accès (escalier par exemple) et aménagements paysagers ou esthétiques (auvent, marquise par exemples) ;

#### EXCEPTIONS

5. 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, selon schéma des dispositions générales.
6. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

### Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faîtiage ou 3 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Ces constructions pourront être implantées
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimum correspondant au tiers de la hauteur à l'égout de la toiture.

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 10 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 2 mètres par rapport aux berges du canal Coulaux.

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 9 mètres à l'égout de la toiture ;
  - 17 mètres au faîtage.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est limitée à
  - 1,50 mètre à l'alignement des voies, mesuré à partir du niveau fini du trottoir ;
  - 1,50 mètre sur limite séparative, mesuré à partir du niveau du terrain naturel.



## EXCEPTIONS

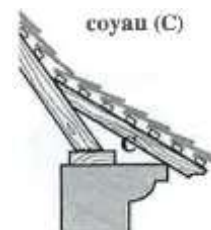
4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, 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, selon schéma des dispositions générales.

## **Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

## TOITURES

2. Les toitures seront :
- soit à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
  - soit à la Mansart ;
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, si ceux-ci sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



4. Les matériaux des toitures auront l'aspect de tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun.
5. Les toitures en ardoises existantes à la date d'approbation du PLU pourront être refaites à l'identique.
6. Quand les toitures des constructions existantes ne sont pas conformes (pente et/ou couleur), les toitures des extensions (sauf en cas de surélévation complète) pourront respecter l'aspect (pente et/ou couleur) de la construction existante.

### EXCEPTIONS

7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt général ;
  - aux serres ;
  - aux toitures terrasses accessibles directement par l'étage du bâtiment ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout supérieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve que la toiture respecte les éléments suivants :
    - soit être à une pente ;
    - soit avoir une pente minimale de 33° avec une couverture à l'aspect de tuiles et dont la couleur rappelle celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun ;
    - soit avoir une pente maximale de 33° avec une couverture en matériaux translucides (panneaux ou surfaces vitrées), matériaux de couleur rouge ;

### **Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup>, correspondant à un rectangle aux dimensions minimales de 5 mètres sur 2,50 mètres ;
3. Les normes applicables pour les constructions destinées à l'habitation sont les suivantes :
  - Une place pour la création d'un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Une place supplémentaire pour la création d'un logement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Par exception, les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les bâtiments à usage
  - d'habitation regroupant au moins deux logements ;
  - de bureaux ;
  - industriel ;
  - de service public ;
  - d'ensemble commercial ;

des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Par extension, les règles applicables aux ensembles commerciaux s'appliquent aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les surfaces non bâties et non aménagées en accès ou espaces de stationnement doivent rester perméables.

**Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Toute construction ou installation devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, conformes à la réglementation en vigueur.

ORDURES MENAGERES

2. A l'exception des extensions, tout immeuble à destination d'habitation a l'obligation de prévoir un espace, clos, permettant de recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UL

---

Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.

### Article 1 - UL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations relevant des destinations suivantes : artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
3. Les carrières ;

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

1. Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux à condition de répondre à une des conditions suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou services d'intérêt général implantés dans la zone ;
  - qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

#### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 4 - UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

### RESEAUX SECS

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

## **Article 5 - UL - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## **Article 6 - UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.
5. La façade avant des constructions et installations de d'emprise inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation, poste de détente gaz, armoires de répartition télécom et autres aménagements de même type) s'implantera à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.
6. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-UL.

**Article 7 - UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 10 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 2 mètres par rapport aux berges du canal Coulaux.

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8 - UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UL - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10 - UL - Hauteur maximale des constructions**

### CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3,20 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

## **Article 11 - UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

## **Article 12 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup>, correspondant à un rectangle aux dimensions minimales de 5 mètres sur 2,50 mètres ;
3. Des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 13 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

## **Article 14 - UL - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UX

Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.

### Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DANS TOUT LE SECTEUR

1. Les constructions et installations agricoles ou forestières ;
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping ;

#### A L'INTERIEUR DES ZONES DE PROTECTION DU RISQUE THERMIQUE

7. Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UX ;

#### DANS LE SOUS-SECTEUR UXc

8. Sont de plus interdites, les constructions et installations à destination industrielle ;

#### SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

9. Toute construction est interdite ;

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

#### A L'INTERIEUR DE LA ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE DU RISQUE THERMIQUE

1. La construction, l'extension, la modification des constructions ou installations à usage industriel des installations à risque existantes ;
2. Les autres constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ainsi que leurs extensions à condition d'avoir des effectifs limités et que leurs activités n'induisent pas de risque pour les installations à risques ;
3. Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place

A L'INTERIEUR DE LA ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE DU RISQUE THERMIQUE

4. La construction ou installations à usage industriel ou artisanal à condition de ne pas induire de risque pour les installations à risques existantes ;

DANS TOUT LE SECTEUR A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UXe

5. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un aménagement ou d'une réfection d'une construction existante sans changement de destination ;

DANS LE SOUS-SECTEUR UXc

6. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale et implantés sur la même unité foncière ;

DANS LE SOUS-SECTEUR UXe

7. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou services d'intérêt général implantés dans la zone ;
  - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

8. Les ouvrages et installations permettant d'assurer une perméabilité écologique pour le crapaud vert ;
9. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement et l'exploitation des réseaux et voies.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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. Tout accès sur la RD422 est interdit ;

VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

### RESEAUX SECS

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

## Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6 - UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
3. Sauf respect d'un alignement existant, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD422 ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-UX.

**Article 7 - UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

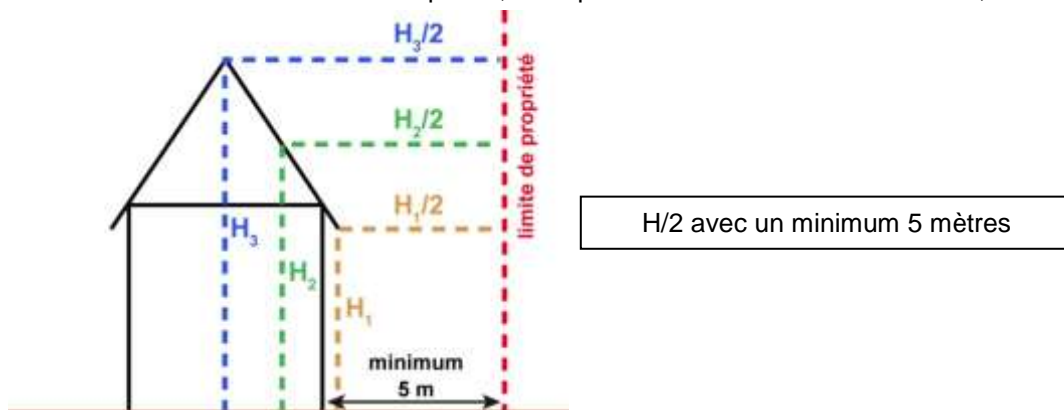
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

DANS LE SOUS-SECTEUR UXa

2. Toute construction doit s'implanter
  - soit sur limite séparative ;
  - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;

DANS LE RESTE DU SECTEUR

3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;



4. Les équipements publics ou d'intérêt général peuvent également s'implanter sur limite séparative ;

#### RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

5. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
- 10 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 2 mètres par rapport aux berges du canal Coulaux.

#### EXCEPTIONS

6. 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, selon schéma des dispositions générales.

#### **Article 8 - UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Dans les sous-secteurs UXb ET UXc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres ;
3. Dans le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres ;

#### CLOTURES

4. Les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être constituées d'une longrine d'une hauteur de 20 cm par rapport au niveau fini du trottoir, surmontée d'un grillage ou de tout autre dispositif, perméable hydrauliquement. Tous les 20 mètres, un espace libre de 10 cm doit être aménagé dans la longrine permettant le passage de la petite faune.
5. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 3,20 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
6. Sur les terrains couverts par la trame corridor écologique, les clôtures doivent être perméables à la circulation du crapaud vert ;

### EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, 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, selon schéma des dispositions générales.

### **Article 11 - UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### **Article 12 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup>, correspondant à un rectangle aux dimensions minimales de 5 mètres sur 2,50 mètres ;
3. Pour les bâtiments à usage
  - de bureaux ;
  - industriel ;
  - de service public ;
  - d'ensemble commercial ;

des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Par extension, les règles applicables aux ensembles commerciaux s'appliquent aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Article 13 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

2. L'aménagement et l'entretien des terrains sont autorisés en vue de la restauration des milieux naturels ;

**Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction ou installation devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, conformes à la réglementation en vigueur.

**Article 16 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLSHEIM**  
Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



**Titre III**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

---

Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.

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

1. Les constructions et installations agricoles ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

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

#### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. L'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

#### CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

7. Les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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. Tout accès individuel direct sur la RD93 est interdit pour les véhicules motorisés ;

#### VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux pluviales**

3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol.
4. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### RESEAUX SECS

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

### **Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

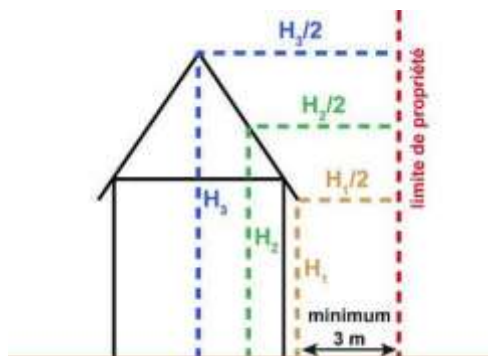
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.
3. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
4. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal
  - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
  - de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD422 ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ; ce recul par rapport aux routes départementales ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout de la toiture ;

#### EXCEPTIONS

5. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

### **Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



H/2 avec un minimum 3 mètres

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Ces constructions pourront être implantées
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimum correspondant au tiers de la hauteur à l'égout de la toiture.

**Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions**

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

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUC (MOERDER)

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 12 mètres à l'égout de la toiture ;
  - 18 mètres au faîtage.

DANS LE QUARTIER 1AUC (MOERDER)

3. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 7,50 mètres à l'égout de la toiture ;
  - 12 mètres au faîtage.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est limitée à
  - 1,50 mètre à l'alignement des voies, mesuré à partir du niveau fini du trottoir ;
  - 1,50 mètre sur limite séparative, mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

### EXCEPTIONS

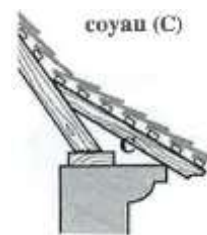
5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### TOITURES

2. Les toitures seront :
- soit à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
  - soit à la Mansart ;
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, si ceux-ci sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



4. Les matériaux des toitures auront l'aspect de tuile et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun.

### EXCEPTIONS

5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics ou d'intérêt général ;
  - aux serres ;
  - aux toitures terrasses accessibles directement par l'étage du bâtiment ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ;
  - aux constructions ayant une hauteur à l'égout supérieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve que la toiture respecte les éléments suivants :
    - soit être à une pente ;
    - soit avoir une pente minimale de 33° avec une couverture à l'aspect de tuiles et dont la couleur rappelle celle de la terre cuite rouge, rouge-nuage ou rouge-brun ;
    - soit avoir une pente maximale de 33° avec une couverture en matériaux translucides (panneaux ou surfaces vitrées), matériaux de couleur rouge ;

### **Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies\* et emprises publiques.
2. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup>, correspondant à un rectangle aux dimensions minimales de 5 mètres sur 2,50 mètres ;
3. Les normes applicables pour les constructions destinées à l'habitation sont les suivantes :
  - Une place pour la création d'un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Une place supplémentaire pour la création d'un logement au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Par exception, les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Pour les bâtiments à usage
  - d'habitation regroupant au moins deux logements ;
  - de bureaux ;
  - industriel ;
  - de service public ;
  - d'ensemble commercial ;

des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Par extension, les règles applicables aux ensembles commerciaux s'appliquent aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les surfaces non bâties et non aménagées en accès ou espaces de stationnement doivent rester perméables.
3. Les opérations d'aménagement doivent intégrer, sur au moins 10% de leur superficie, des espaces verts en pleine terre ;

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**ORDURES MENAGERES**

2. A l'exception des extensions, tout immeuble à destination d'habitation a l'obligation de prévoir un espace, clos, permettant de recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).
2. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.



## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 2AU

### Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition:
  - d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux
  - et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
3. Les constructions et installations de moins de 2 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout de la toiture ;

### Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

### Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

### Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

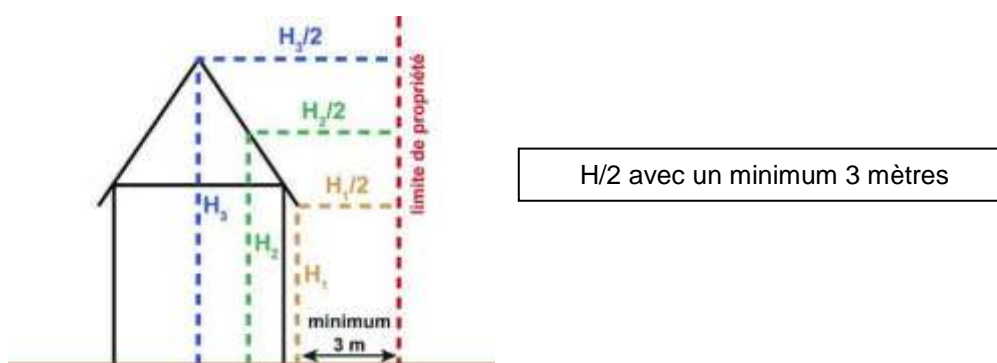
*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction s'implante en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit s'implanter
  - soit sur limite séparative ;
  - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



### Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

### Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

**Article 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLSHEIM**  
Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**Titre IV**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

**Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.**

**Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A ;

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

2. Toute construction est interdite ;

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'aménagement et l'exploitation des réseaux et voies.
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
3. Les travaux permettant la réhabilitation ou la préservation des continuités écologiques ;
4. Les opérations prévues en emplacements réservés ;

DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage ou l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées ;
6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
7. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

8. Les ouvrages et installations permettant d'assurer une perméabilité écologique pour le crapaud vert ;

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

**Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
3. Sauf respect d'un alignement existant, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD422 ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;

#### RECU PAR RAPPORT AU RESEAU FERROVIAIRE

4. Toute construction doit respecter un recul minimal de :
  - 20 mètres à partir de l'entraxe des voies extérieures, lorsque le nombre de voies est supérieur ou égale à deux ;
  - 40 mètres centrés sur l'entraxe de la voie pour une voie unique ;

#### EXCEPTIONS

5. 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, selon schéma des dispositions générales.

### **Article 7 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 6 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau ;
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts ;

#### EXCEPTIONS

3. 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, selon schéma des dispositions générales.



**Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - A - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
4. Sur les terrains couverts par la trame corridor écologique, les clôtures doivent être perméables à la circulation du crapaud vert ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

L'aménagement et l'entretien des terrains sont autorisés en vue de la restauration des milieux naturels ;

**Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

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

**Dans les secteurs inondables, identifiés par le PPRi ou par le Porter à Connaissance, les dispositions figurant à l'article 3 des dispositions générales s'appliquent.**

**Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N ;

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

2. Toute construction est interdite ;

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'aménagement et l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les travaux permettant la réhabilitation ou la préservation des continuités écologiques ;
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
4. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-N ;
5. Les mises aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas augmenter la capacité des équipements et notamment dans les secteurs NL ;

DANS LE SECTEUR NGV

6. Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'accueil des gens du voyage ;

DANS LE SECTEUR NL

7. Les constructions et installations à condition d'avoir une destination touristique, sportive ou de loisirs ;

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

8. Les ouvrages et installations permettant d'assurer une perméabilité écologique pour le crapaud vert ;

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

ACCES

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

**Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD422 ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;

RECU PAR RAPPORT AU RESEAU FERROVIAIRE

3. Toute construction doit respecter un recul minimal de :
- 20 mètres à partir de l'entraxe des voies extérieures, lorsque le nombre de voies est supérieur ou égale à deux ;
  - 40 mètres centrés sur l'entraxe de la voie pour une voie unique ;

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 7 - N -        Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
- 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche ;
  - 6 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau ;
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts ;

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8 - N -        Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 - N - Emprise au sol des constructions**

1. Dans le secteur NL2, il est admis 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU ;
2. Dans le secteur NL4, il est admis une extension de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
3. Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m<sup>2</sup> ;

### **Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors-tout ;

#### CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
4. Sur les terrains couverts par la trame corridor écologique, les clôtures doivent être perméables à la circulation du crapaud vert ;

#### EXCEPTIONS

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

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

**Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

SUR LES TERRAINS COUVERTS PAR LA TRAME CORRIDOR ECOLOGIQUE

L'aménagement et l'entretien des terrains sont autorisés en vue de la restauration des milieux naturels ;

**Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé