

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

RETSCHWILLER

Règlement

ELABORATION
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

23 JAN. 2012

A HOHWILLER
LE

24 JAN 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF





**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



Commune de Retschwiller

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



Document approuvé le 23 janvier 2012

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

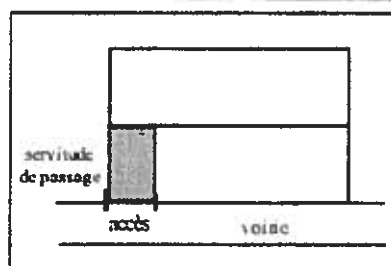
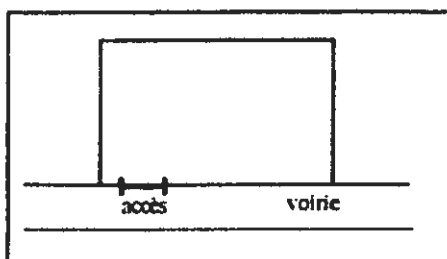
Article 1: Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Retschwiller du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67394)

Article 2: Lexique

Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



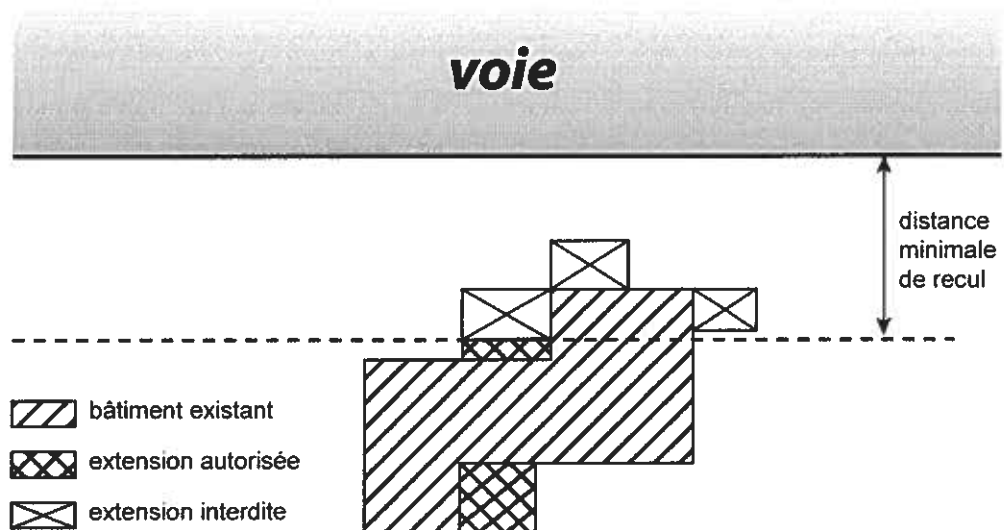
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

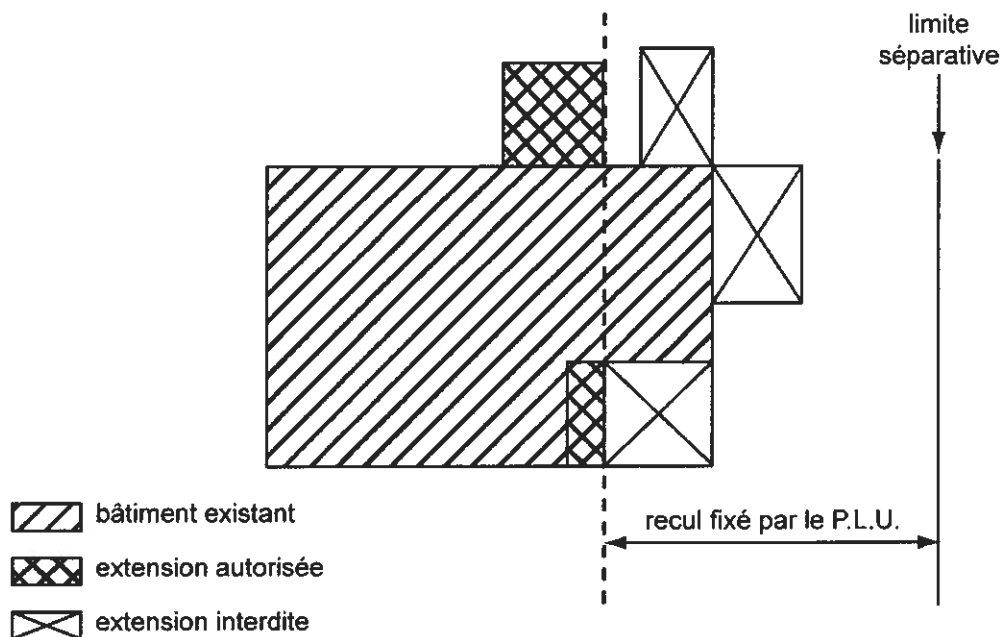
Aggravation de la non-conformité

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

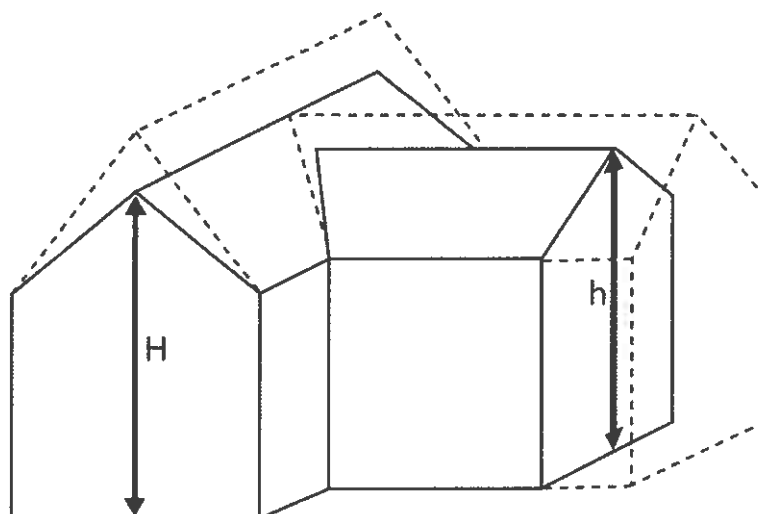
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur préexistante si celle-ci n'est pas conforme aux dispositions édictées.



— bâtiment existant
- - - extension interdite

H hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

Alignement

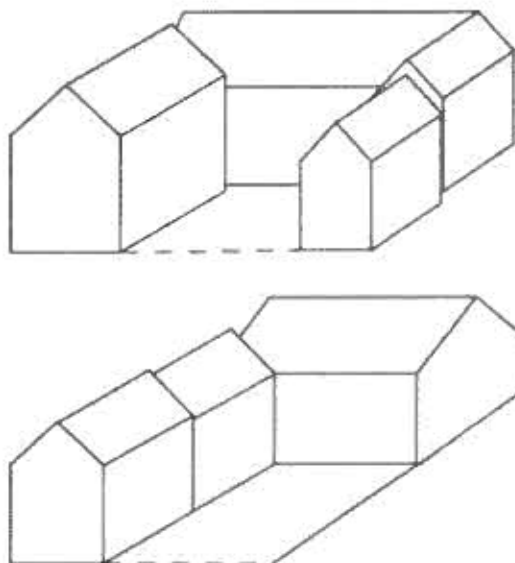
On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile...). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Corps de ferme

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



Emprise au sol

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...), piscines couvertes et sous-sol compris.
L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Façade

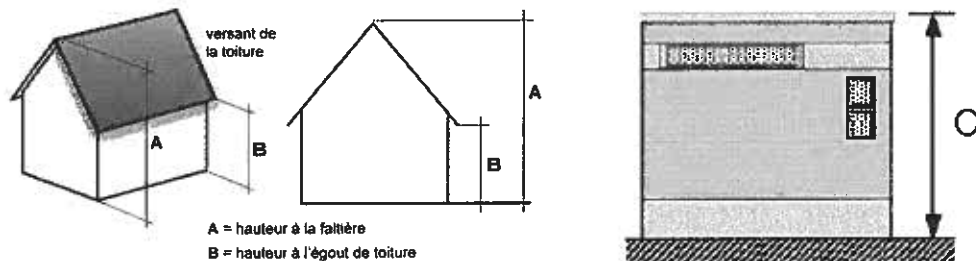
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

Façade principale ou façade avant

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis la voie ou "façade sur rue".

Hauteur des constructions



A = hauteur au faîtage

B = hauteur à l'égout

C = hauteur à l'acrotère

Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.80 mètres.

Limites séparatives

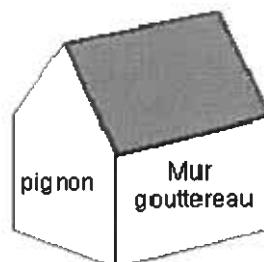
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Petite construction

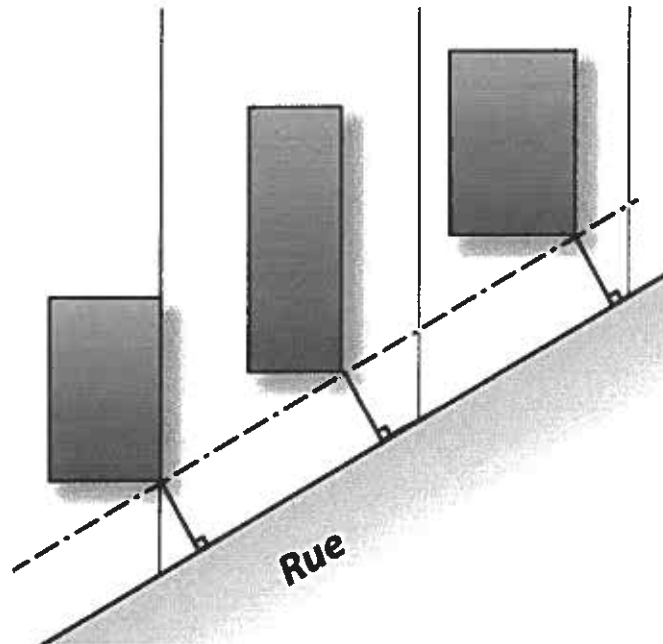
Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



Redan



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

Article 3: 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

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- la zone AA
- la zone AC

Les zones naturelles:

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

- la zone NA
- la zone NH

Les autres périmètres

– Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU. 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.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

– Les éléments paysagers remarquables

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 et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

Les vergers identifiés comme constituant des éléments paysagers remarquables du ban communal sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique."

– La zone inondable identifiée au plan de zonage.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

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

La zone UA correspond au centre ancien du village de Retschwiller.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles aggravant des distances d'éloignement par rapport aux tiers
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat

Article 3 UA : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès¹ à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies² doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres de long ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

¹ Cf lexique

² Cf lexique.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment³ : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction en première ligne doit être édifiée à une distance respectant l'alignement des constructions voisines à condition que cette distance soit comprise entre 0 et 5 mètres.
- Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante⁴.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
- aux petites constructions⁵ qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

³ Cf lexique

⁴ Cf lexique

⁵ Cf lexique

IV Dispositions complémentaires

La profondeur constructible des constructions présentant une emprise au sol supérieure à 50m², à l'exception des piscines, est limitée à 60 mètres depuis la voie existante, à modifier ou à créer.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- l'implantation en léger recul⁶ le long d'une limite séparative latérale est obligatoire lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine et que le projet prévoit l'implantation en limite.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante⁷.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions⁸ qui doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

⁶ Cf lexique

⁷ Cf lexique

⁸ Cf lexique

Article 8 UA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, accolés ou non, et sur une profondeur de 50 mètres depuis la voie, les bâtiments devront s'implanter de telle manière à former un U ou un L, en rappel de la forme traditionnelle des corps de ferme⁹.

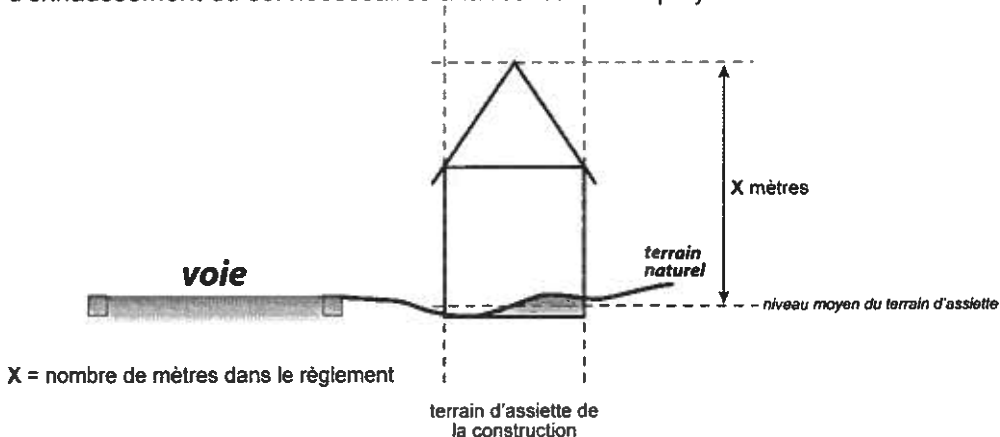
Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



⁹ Cf lexique

II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère¹⁰.

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 14 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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 existante¹¹.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

¹⁰ Cf lexique

¹¹ CF lexique.

II Dispositions particulières

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les soubassements ou sous-sol apparents devront être traités de la même manière que la façade.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

La pente des toitures à pans doit présenter un angle compris entre 40 et 52°

Les toitures plates devront représenter, au maximum 40% de la surface totale de la toiture.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

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

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

Pour les constructions et installations à usage d'activité, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHOB.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

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

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

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

La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Retschwiller. Elle comprend un secteur UBd qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement par rapport aux tiers
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat

Article 3 UB : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès¹² à une voie¹³ publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres de long, ouvertes à la circulation, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

¹² Cf lexique

¹³ Cf lexique

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

En secteur UBd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction en première ligne doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la voie.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante¹⁴.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
- aux petites constructions¹⁵ qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

IV Dispositions complémentaires

La profondeur constructible des constructions présentant une emprise au sol supérieure à 50m², à l'exception des piscines, est limitée à 60 mètres depuis la voie existante, à modifier ou à créer.

¹⁴ CF lexique

¹⁵ CF lexique

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, soit en léger recul
 - Lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale ou en léger recul, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante¹⁶.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions¹⁷ qui doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UB : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

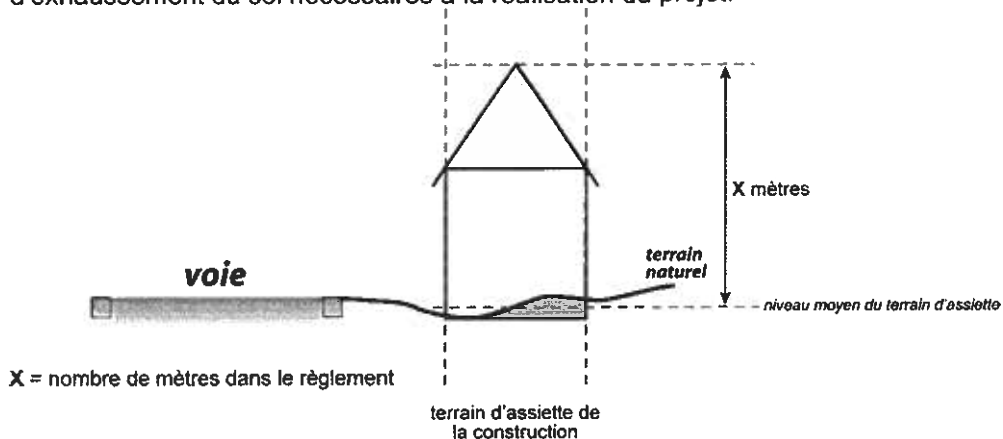
¹⁶ CF lexique

¹⁷ Cf lexique

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.
- 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 existante¹⁸.

¹⁸ Cf lexique

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.

Les toitures plates végétalisées sont également autorisées.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

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

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

Pour les constructions et installations à usage d'activité, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

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

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UB devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Article 14UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements et à leur développement sur la commune de Retschwiller.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, d'habitation ou de toute activité de commerce, d'artisanat non liée au développement des équipements ;
- les constructions ou installations agricoles
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

Article 3UE : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès¹⁹ à une voie²⁰ publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

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

Article 4UE : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

¹⁹ Cf lexique

²⁰ Cf lexique

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

La façade avant de toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la voie.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité²¹.

²¹ Cf lexique

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de minimal de 3 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité²².

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

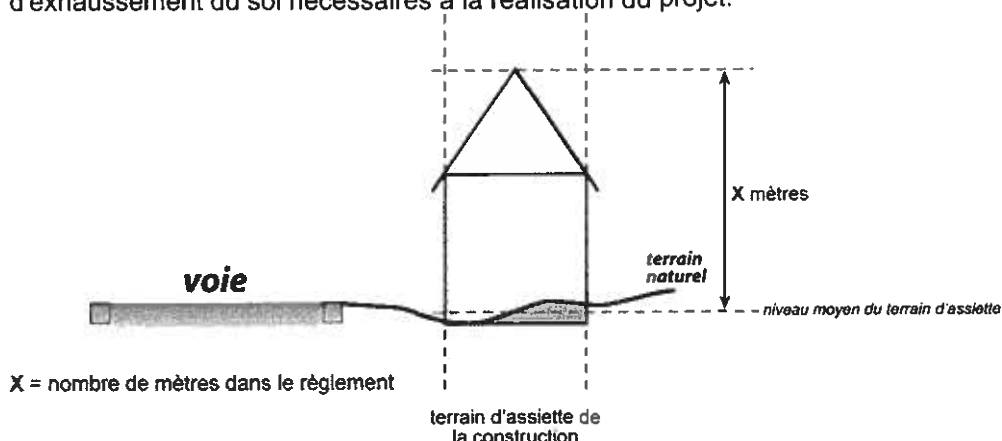
Non réglementé.

²² Cf lexique

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 14 mètres au faîtage
- 10 mètres à l'acrotère

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- 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 existante²³.

²³ Cf lexique

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Toute création de talus artificiel entourant la construction est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

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

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

Article 13UE : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone UJ :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Retschwiller.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, commercial ou d'entrepôt
- les constructions et installations agricoles induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce ou à toute autre activité
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- les constructions ou installations de moins de 50m² d'emprise au sol par unité foncière et de moins de 4,50 mètres de hauteur maximale hors tout.

Article 3 UJ : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 UJ : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur l'unité foncière.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur via le réseau existant sur l'unité foncière.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UJ : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Article 7 UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UJ : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UJ : Emprise au sol

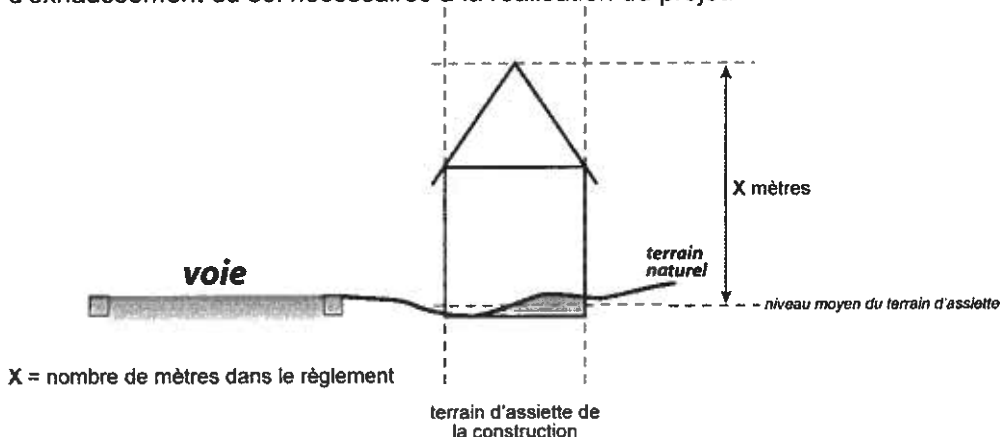
L'emprise au sol cumulée est fixée à 30 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UJ.

L'emprise au sol maximale de chaque construction est limitée à 50m² par unité foncière.

Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres hors tout.
Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante.

Article 11 UJ : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 UJ : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 UJ : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.
Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UJ : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAU correspond à un secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de RETSCHWILLER.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone ;

- Le respect des orientations d'aménagement définies ;
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 IAU : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès²⁴.

Le nombre des accès sur les voies²⁵ publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres de long ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

²⁴ Cf lexique.

²⁵ Cf lexique.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée
 - à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la voie.
 - ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

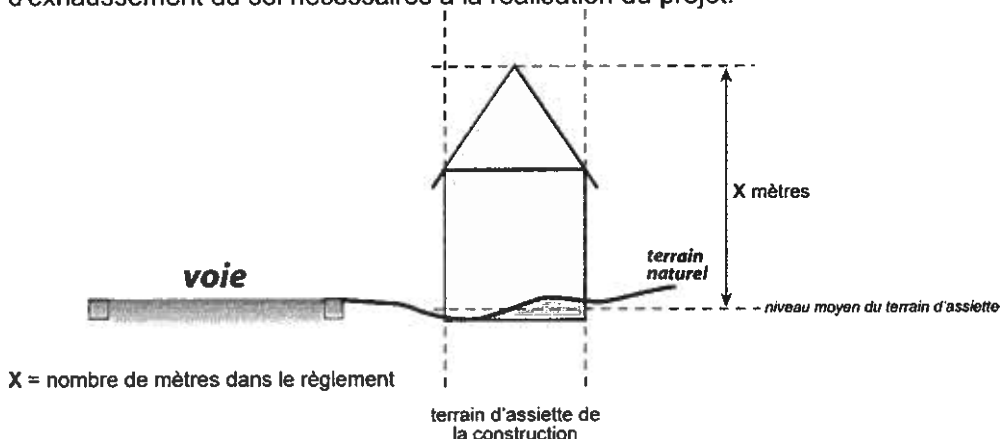
Article 9 IAU : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de la zone.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller
Règlement

Règlement applicable à la zone IAU

II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 IAU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les soubassements ou sous-sol apparents devront être traités de la même manière que la façade.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre .

III Autre disposition

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 IAU : Stationnement des véhicules

I Dispositions générales

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

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

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

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

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

Extrait du rapport de présentation

Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non liées à l'exploitation des terres agricoles
- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage

Article 2 AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.

Article 3 AA : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès²⁶.

²⁶ Cf lexique

Article 4AA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 AA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les installations et constructions de faible emprise devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les autres installations devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité²⁷.

Article 7AA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité²⁸.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 AA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

²⁷ Cf lexique.

²⁸ Cf lexique

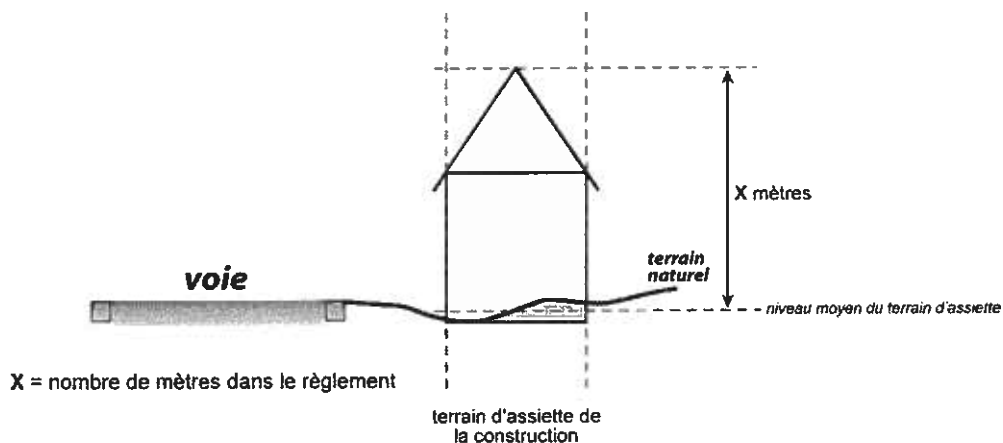
Article 9 AA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m² au sol.

Article 10 AA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Article 11 AA : Aspect extérieur des constructions

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création de talus artificiels entourant les constructions est interdite.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller
Règlement

Règlement applicable à la zone AA

Article 12 AA : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 AA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Article 14 AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture et l'exploitation des carrières

Article 2 AC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres
- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ;
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AC.

Article 3 AC : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès²⁹.

Article 4 AC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

²⁹ Cf lexique.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 AC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³⁰.

³⁰ CF lexique.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article 7 AC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum,
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

I Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 AC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

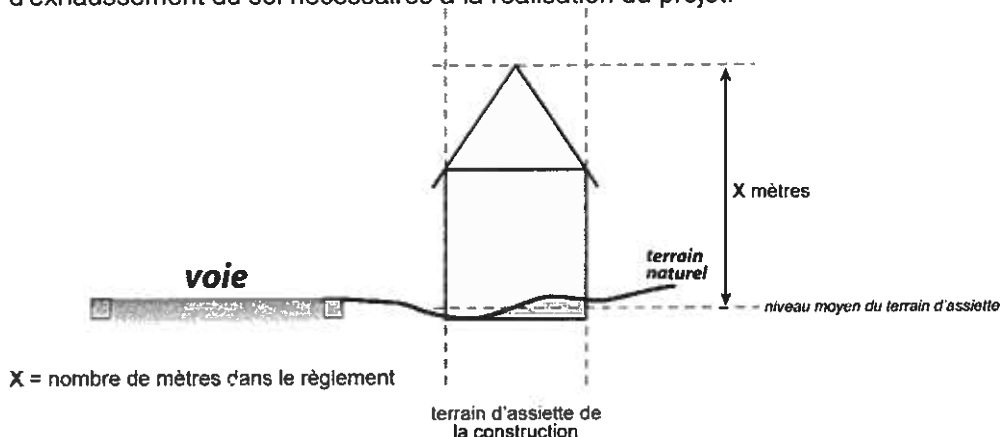
Article 9 AC : Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations est limitée à 120m².

Article 10 AC : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et est limitée à 6 mètres.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Article 11 AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre, hors dispositifs d'énergies renouvelables.

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

L'ensemble des bâtiments sur la même unité foncière devra présenter des pentes de toitures similaires, sauf pour des raisons techniques liées à l'exploitation agricole.

Article 12AC : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions à implanter, notamment pour le stationnement des engins agricoles.

Article 13AC : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller
Règlement

Règlement applicable à la zone AC

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA :

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

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination de :
 - l'habitation,
 - l'hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole ou forestière,
 - fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Article 2 NA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une superficie cumulée de 15 m² par unité foncière.
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.

Article 3NA : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès³¹.

Article 4 NA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

³¹ Cf lexique

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 NA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 NA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³².

³² Cf lexique

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article 7 NA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les extensions et projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité³³.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 NA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 NA : Emprise au sol

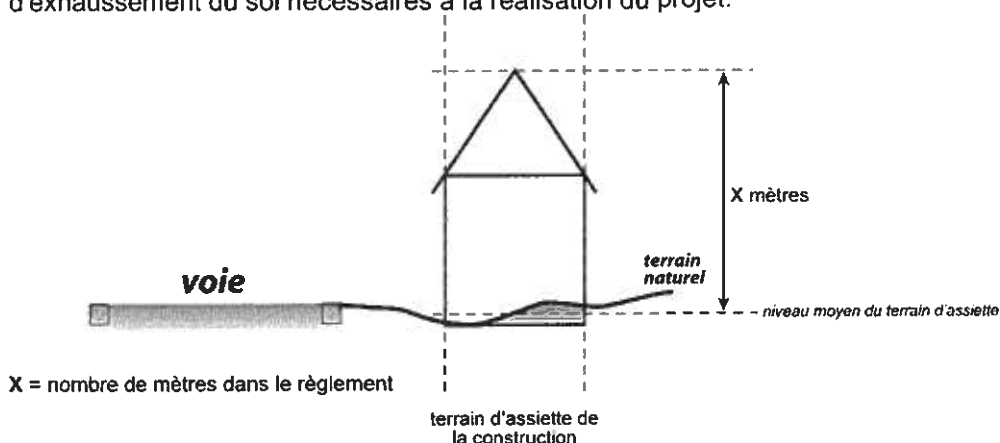
L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 15m² par unité foncière.

³³ CF lexique.

Article 10 NA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Article 11 NA : Aspect extérieur des constructions

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Toute création de talus artificiel entourant la construction est interdite.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller
Règlement

Règlement applicable à la zone NA

Article 12 NA : Stationnement des véhicules

Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 NA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Article 14 NA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Caractère de la zone NH :

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

Elle inclut le bâti isolé et une partie des équipements de loisirs.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NH : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
 - l'hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de foin,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 NH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du site
- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs, notamment d'un centre équestre ou liés à la pratique de l'équitation,
- les logements de fonction dans une limite maximale de 150m² de SHON cumulée, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

Article 3 NH : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès³⁴.

Article 4 NH : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

³⁴ CF lexique.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5NH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6NH : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite ou de la voie.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³⁵.

³⁵ CF lexique.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise ou de la voie.

Article 7 NH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante³⁶.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 NH : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 NH : Emprise au sol

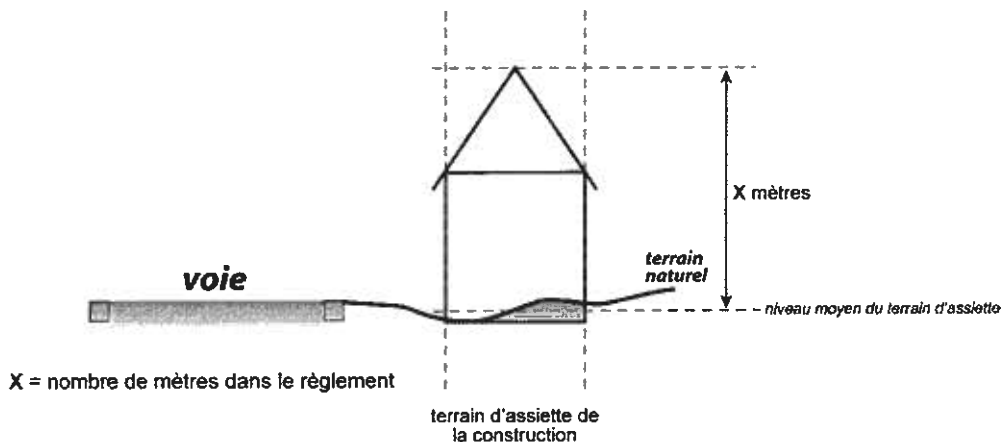
- L'emprise au sol peut être augmentée au maximum de 20% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.
- Toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 2 000m².

³⁶ Cf lexique.

Article 10 NH : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

- les constructions et installations ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Article 11NH : Aspect extérieur des constructions

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Toute création de talus artificiel entourant la construction est interdite.

Article 12 NH : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors du domaine public.

Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 NH : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 NH : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé