



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SCHAEFFERSHEIM

REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le : 07/08/1975
Révision n°1 POS le : 01/05/1985
Révision n°2 POS le : 24/12/2001
Modification POS le : 08/05/2004
RNU le : 27/03/2017

REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 19 décembre 2019,

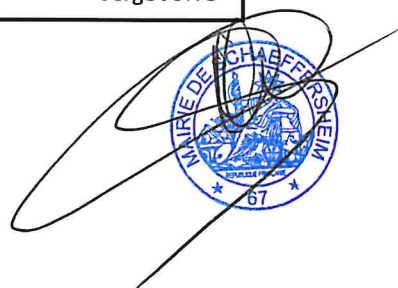
A SCHAEFFERSHEIM,
le 19 décembre 2019

Le Maire,
Serge JUNG



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



[illegible]

Sommaire

SOMMAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
Champ d'application territorial du règlement	6
Division du territoire en zones	6
Lexique	9
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA	21
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	21
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
Section 3 - Equipements et réseaux	26
Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB	28
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	28
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Section 3 - Equipements et réseaux	32
Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UX	34
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	34
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Section 3 - Equipements et réseaux	37

TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	40
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	40
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Section 3 -	Equipements et réseaux	45
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur 2AU	47
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	47
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	49
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Section 3 -	Equipements et réseaux	52
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	53
Section 1 -	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	54
Section 2 -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Section 3 -	Equipements et réseaux	57

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Schaeffersheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67438).

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 ancien ;
- UB, extensions récentes ;
- UX, secteurs à vocation économique ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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, secteur d'extension du lotissement ;
- 2AU, secteur destiné à constituer sur le long terme une réserve foncière ;

LES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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, constructible pour les besoins des exploitations agricoles ;
- Ai, zone agricole où la constructibilité est très fortement limitée.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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 inconstructible ;
- NE, secteur identifiant un site sportif.

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

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

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

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

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur NE

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Scheer (Atlas des zones inondables de l'Ehn-Andlau-Scheer).

Les éléments de paysager à protéger

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteur par ailleurs décrits dans le rapport de présentation.

Lexique

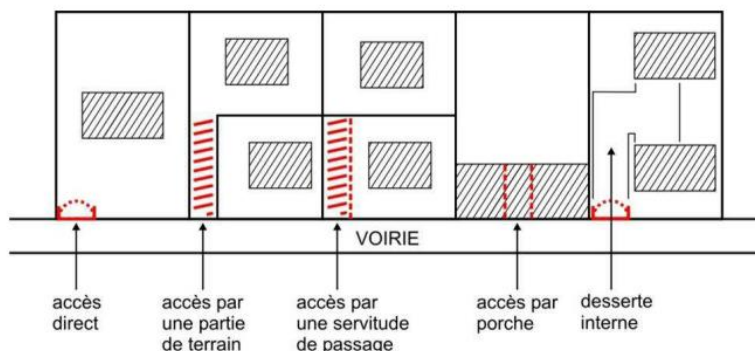
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque*.

ACCES

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

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

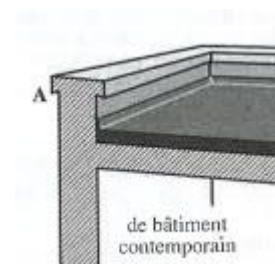
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

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

La hauteur est mesurée au point le plus haut de l'acrotère.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation, quelle que soit l'implantation de la construction sur la parcelle. L'alignement est différent de la « ligne de construction ».



BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

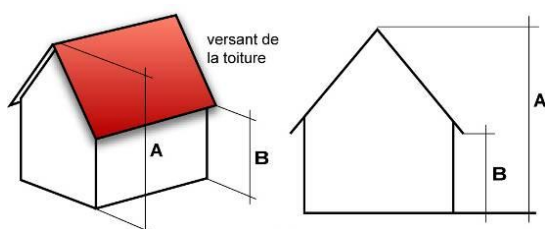
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

CALCUL DE LA HAUTEUR

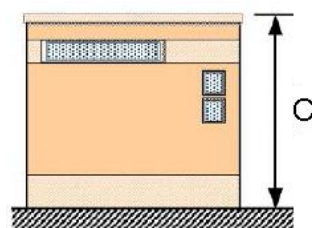
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

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



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

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

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

CARPORT

Un carport est un abri pour la voiture, ouvert au-moins 2 côtés.



CLAIRE-VOIE

Clôture ou garde-corps formé de d'éléments pleins espacés régulièrement les uns des autres par un vide.

CONSTRUCTION

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

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

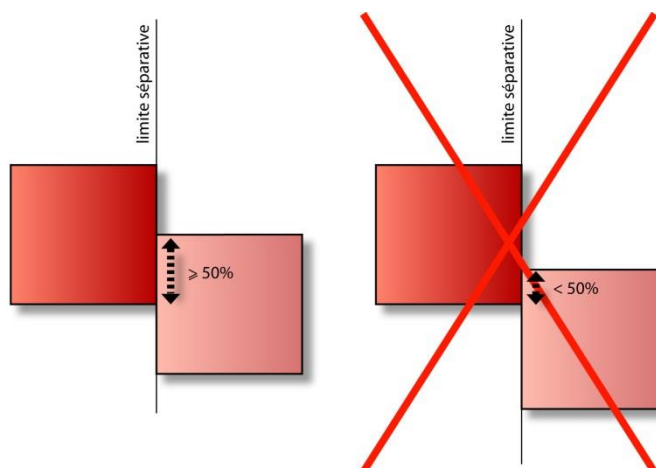
La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 35 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 4,50 m au point le plus haut.

CONTIGÜITE

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



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
• Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
• Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : – les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; – les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; – les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
• Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
		Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service		
– Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
– Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
– Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
– Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
– Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
		prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les

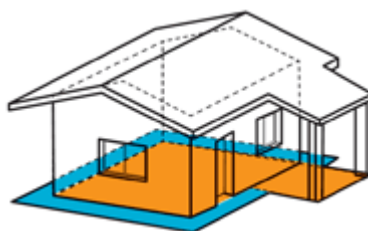
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
		constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
– Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
– Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
– Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
– Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
– Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
	l'industrie	opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
– Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
– Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
– Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

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

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



Les piscines génèrent une emprise au sol, définie par les parois intérieures du bassin.

EXTENSION

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

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

FAÇADE

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

FAITAGE

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

GABARIT

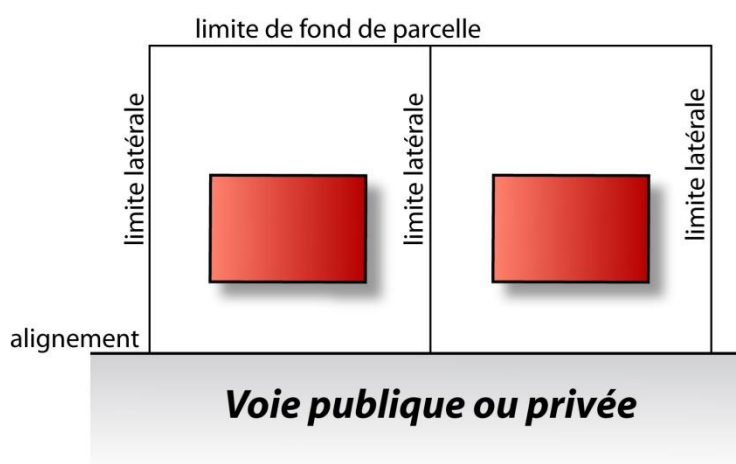
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant le volume extérieur de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

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

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



NU DE LA FAÇADE

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

PERIMETRE DE RECIPROCITE

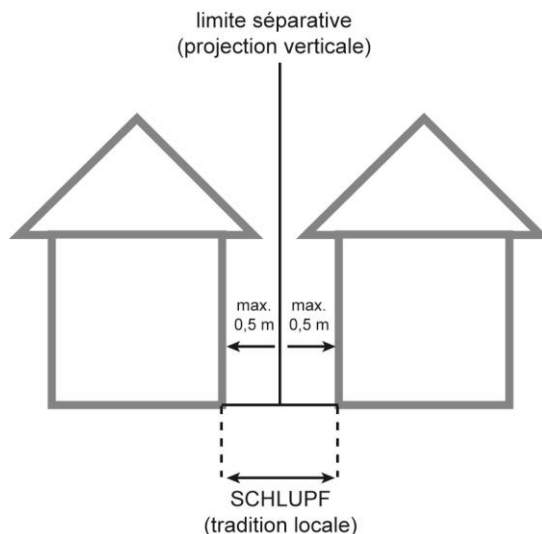
Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

SCHLUPF

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

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



UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

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

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

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.1.1. Toute opération ou toute construction située de part et d'autre de la Rue Principale, à l'intérieur du périmètre défini au plan de règlement, doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur Cœur de Village ».

Secteur UA	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole		X	- qu'elles constituent : - des aménagements, transformation des constructions agricoles existantes ; - des extensions des constructions existantes, limitées à 20 % de leur emprise au sol autorisée à la date d'approbation du présent PLU ; - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur ; - qu'elles ne conduisent pas à augmenter les nuisances ou un périmètre de réciprocité.
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement			
■ Hébergement			
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail			Etre compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
■ Restauration			
■ Commerce de gros	X		
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
■ Hébergement hôtelier et touristique			
■ Cinéma	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHAEFFERSHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Secteur UA	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
■ Salle d'art et de spectacles			
■ Equipement sportif			
■ Autre équipement recevant du public			
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie	X		
■ Entrepôt		X	Etre lié à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière.
■ Bureau			
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire			
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre	X		
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre			
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping	X		

Secteur UA	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports			
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- à toute opération de réhabilitation du bâti ancien traditionnel, sous réserve du respect des volumes (hauteur et emprise au sol) et des implantations d'origine.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies* existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile ;
- au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.

-
- Le diagramme illustre la zone d'implantation possible de la façade sur rue d'une construction projetée. La scène est divisée en trois sections principales par des lignes verticales. À gauche, une zone est délimitée par des formes rectangulaires rouges et orange, avec l'étiquette "constructions existantes" à l'extérieur. Au centre, une zone blanche est étiquetée "parcelle à surbâtir". À droite, une autre zone est délimitée par des formes rectangulaires rouges et orange, avec l'étiquette "constructions existantes" à l'extérieur. Une zone rectangulaire à l'intersection du centre et de la droite est hachurée de diagonales bleues et blanches, avec l'étiquette "zone d'implantation possible de la façade sur rue de la construction projetée". À l'extrême gauche, une zone blanche est étiquetée "cour". À l'extrême droite, une zone blanche est étiquetée "cour". En bas, une bande grise horizontale est étiquetée "Rue".

OTE INGÉNIERIE

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 2.1.11. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 12 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres à l'égout du toit, éventuellement surmonté d'un niveau en attique ;
- 2.1.14. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 2.1.15. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, lucarnes.
- 2.1.16. Le rez-de-chaussée ne pourra être implanté à plus de 0.80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

2.2. **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- 2.2.1. A l'intérieur du périmètre figuré en bleu au plan de règlement, toute construction principale située en premier rang devra présenter un faîtage perpendiculaire à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées à une distance au-moins égale à 15 mètres de l'alignement*.
- 2.2.2. Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent être à deux pans principaux, de pente comprise entre 40 et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, vérandas...
- 2.2.3. Les toitures des constructions principales à destination d'habitation et des annexes, accolées ou non, doivent obligatoirement être en matériaux rappelant les tuiles de teinte terre naturelle de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs utilisant l'énergie solaire.
- 2.2.4. En cas d'extension d'une construction présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou un aspect identique à l'existant est autorisé.
- 2.2.5. Les façades devront être en harmonie avec celles des constructions voisines.
- 2.2.6. En façade sur rue, les ouvertures des constructions à destination d'habitation doivent être plus hautes que larges.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.7. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie.

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

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au moins 20 % de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.
2.3.2. Le choix des essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes et en privilégiant les essences locales et la diversité des espèces.

2.4. **STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2.4.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.4.3. Il devra être créé au moins 2.5 places de stationnement par logement.
2.4.4. Pour le stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat : pour chaque construction nouvelle concernant plus de 2 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, 2 par logement de 2 pièces, ou plus, avec 1 m² par emplacement minimum.

Pour les constructions destinées à un autre usage

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

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.4. Tout accès devra présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- 3.1.5. Tout nouvel accès direct sur la Rue de la Mésange est interdit.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Eaux usées :
 - Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
 - 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau public insuffisant, le constructeur devra réaliser les dispositifs limitant le débit des eaux évacuées du terrain adaptés au terrain et à l'opération.
 - Les eaux pluviales peuvent être réutilisées, conformément aux usages de l'eau de pluie autorisés par la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

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

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

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur UB	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole	X		
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement			
■ Hébergement			
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail			Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur.
■ Restauration			
■ Commerce de gros	X		
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
■ Hébergement hôtelier et touristique			
■ Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
■ Salle d'art et de spectacles			
■ Equipement sportif			
■ Autre équipement recevant du public			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Secteur UB	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie	X		
■ Entrepôt		X	Etre lié à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière.
■ Bureau			
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire			
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre	X		
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre	X		
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports			
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		

Secteur UB	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés et également lot par lot.

2.1.2. Le rez-de-chaussée ne pourra être implanté à plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. La façade avant des constructions principales situées en première ligne s'implante sur la ligne des constructions existantes.

2.1.4. En cas d'absence de ligne de construction sur les parcelles voisines, la façade avant des constructions principales s'implante à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement ;

2.1.5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés et également lot par lot.

2.1.7. Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

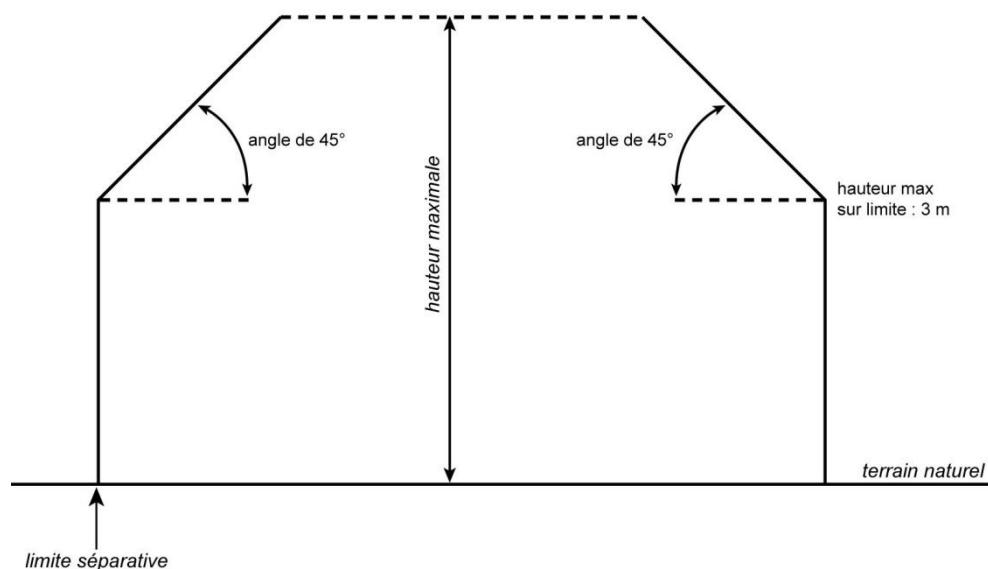


Schéma illustratif de la règle

- 2.1.8. Dans le cas de constructions contiguës*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.
- 2.1.9. Par rapport aux berges des cours d'eau, tout point de la construction devra être implanté à une distance au moins égale à 8 mètres.
- 2.1.10. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.7 et 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
 - aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.11. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 45 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2.1.12. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.14. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :
- 10 mètres au faîtage
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.
- 2.1.15. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

- 2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, etc...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. 30% au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées, dont la moitié en pleine terre.
- 2.2.2. Le choix des essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes et en privilégiant les essences locales et la diversité des espèces.

2.3. STATIONNEMENT

- 2.3.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
- 2.3.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.3.3. Il devra être créé au moins 2.5 places de stationnement par logement.
- 2.3.4. Pour le stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat : pour chaque construction nouvelle concernant plus de 2 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, 2 par logement de 2 pièces, ou plus, avec 1 m² par emplacement minimum.

Pour les constructions destinées à un autre usage

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

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

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

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

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

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

- 3.2.3. Eaux usées :
 - Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
 - Les eaux usées industrielles 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau public insuffisant, le constructeur devra réaliser les dispositifs limitant le débit des eaux évacuées du terrain adaptés au terrain et à l'opération.
 - Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies.
 - Les eaux pluviales peuvent être réutilisées, conformément aux usages de l'eau de pluie autorisés par la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UX

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

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.1.2. Toute opération ou toute construction doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Secteur UX	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole	X		
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement		X	Elles doivent respecter les conditions cumulatives suivantes : — être accessoires à une activité implantée sur la même unité foncière ; — être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ; — la surface de plancher du logement représentera au maximum 30 % de la surface de plancher occupée par l'activité avec un maximum de 120 m².
■ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail			
■ Restauration			
■ Commerce de gros			
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
■ Hébergement hôtelier et touristique	X		
■ Cinéma	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX

Secteur UX	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
■ Salle d'art et de spectacles	X		
■ Equipement sportif	X		
■ Autre équipement recevant du public	X		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie			
■ Entrepôt		X	Etre lié à : - une activité artisanale ou de commerce de détail, - à une activité industrielle, - à un commerce de gros implantée sur la même unité foncière.
■ Bureau			
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine	X		
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre	X		
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre	X		
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		

Secteur UX	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Terrain de camping	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports	X		
■ Aire de stationnement ouverte au public			
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

- 2.1.1. La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 9 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.
- 2.1.2. La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

2.2. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.1. La couleur des façades devra permettre l'intégration optimale de la construction dans le paysage agricole et naturel limitrophe.
- 2.2.2. Les couleurs vives, ainsi que les matières brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.3. Les clôtures seront constituées d'un grillage, éventuellement implanté sur un muret bas (dont la hauteur ne pourra excéder 60 cm).
- 2.2.4. Les éventuels murs bahuts ne pourront être implantés sur une longueur supérieure à 10 mètres par limite parcellaire.

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

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Au moins 50 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière* doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
- 2.3.2. Les aires de stationnement enherbées pourront être comptabilisées dans la superficie visée à l'alinéa 2.3.1 du présent article.
- 2.3.3. Le choix des essences et de végétaux sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes et en privilégiant les essences locales et la diversité des espèces.

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

- 2.3.4. Aucun stockage n'est autorisé entre la construction et la voie.
- 2.3.5. Sauf nécessités découlant de la nature de l'activité, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.
- 2.3.6. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisis parmi les essences locales, feuillues ou fruitières.

2.4. STATIONNEMENT

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

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès* doit faire partie intégrante de l'unité foncière*.
- 3.1.4. 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.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution ;

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

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

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

- 3.2.2. Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- Les eaux usées industrielles 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

- 3.2.3. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau public insuffisant, le constructeur devra réaliser les dispositifs limitant le débit des eaux évacuées du terrain adaptés au terrain et à l'opération.
- Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies.
- Les eaux pluviales peuvent être réutilisées, conformément aux usages de l'eau de pluie autorisés par la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

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

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

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'urbanisation

- 1.1.3. L'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur une superficie minimale de 0.75 ha ;
- 1.1.4. Chaque opération ou tranche d'opération doit comporter au moins 20 % de logements intermédiaires.
- 1.1.5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.1.6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- 1.1.7. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
- 1.1.8. 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 des secteurs.

Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole	X		
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement			
■ Hébergement			
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail		X	Etre compatible avec le caractère résidentiel du secteur.
■ Restauration			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Commerce de gros	X		
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
■ Hébergement hôtelier et touristique			
■ Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
■ Salle d'art et de spectacles			
■ Equipement sportif			
■ Autre équipement recevant du public			
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie	X		
■ Entrepôt		X	Etre lié à une activité artisanale ou de commerce de détail implantée sur la même unité foncière.
■ Bureau			
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine			
Terrasse de plain-pied			
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre			
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre	X		
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination			

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

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés et également lot par lot.
- 2.1.2. Le rez-de-chaussée ne pourra être implanté à plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. La façade avant des constructions principales situées en première ligne devra s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- 2.1.4. Les autres constructions (petites ou principales) de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.

2.1.5. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès* de faible largeur sur cette voie ;
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.6. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés et également lot par lot.

2.1.7. Les constructions présentant un pignon sur rue s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

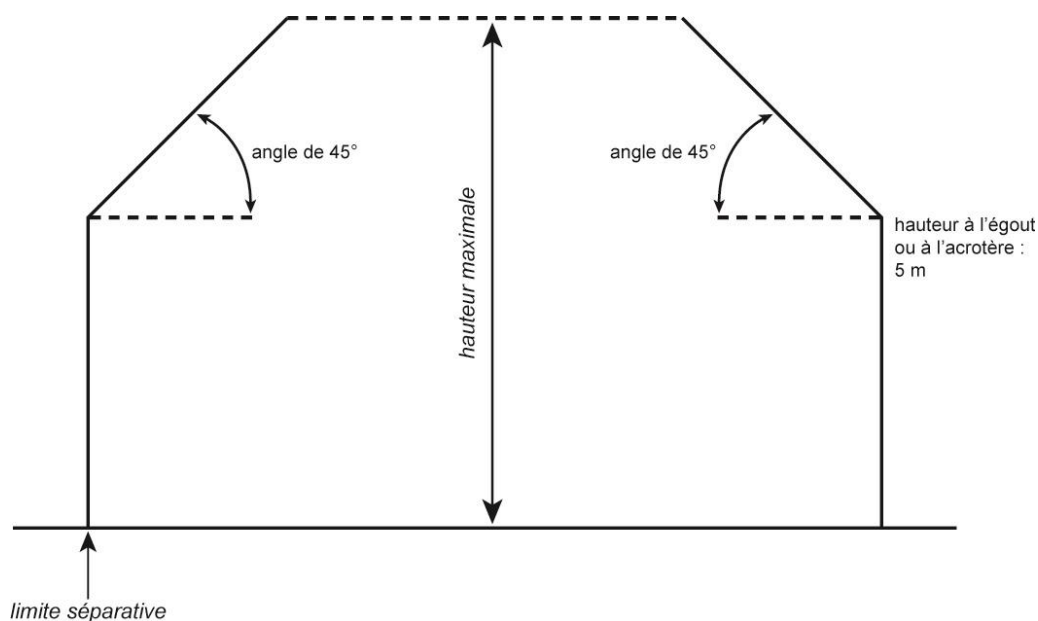


Schéma illustratif de la règle

2.1.8. Dans le cas de constructions contigües*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.

2.1.9. Les règles d'implantation des alinéas 2.1.7 et 2.1.8 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
- aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 45 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2.1.11. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Hauteur des constructions

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.13. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :
- 12 mètres au faîtage
 - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
- 2.1.14. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.
- 2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible d'emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, etc...) ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.2. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Part de surfaces non imperméabilisées

- 2.2.1. 30% au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées, dont la moitié en pleine terre.
- 2.2.2. Le choix des essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes et en privilégiant les essences locales et la diversité des espèces.

2.3. **STATIONNEMENT**

- 2.3.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
- 2.3.2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- 2.3.3. Il devra être créé au moins 2.5 places de stationnement par logement.
- 2.3.4. De plus, toute opération d'aménagement ou de construction devra prévoir des aires de stationnement pour les visiteurs, à raison de 0.75 place de stationnement par logement créé.
- 2.3.5. Pour le stationnement des cycles, pour les constructions destinées à l'habitat : pour chaque construction nouvelle concernant plus de 2 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, 2 par logement de 2 pièces, ou plus, avec 1 m² par emplacement minimum.

Pour les constructions destinées à un autre usage

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

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et afin de limiter le nombre d'accès privatifs.
- 3.1.6. Aucun accès ne pourra être réalisé sur un chemin agricole ou rural.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

- 3.2.3. Eaux usées :
 - Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
 - Les eaux usées industrielles 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.
- 3.2.4. Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau public insuffisant, le constructeur devra réaliser les dispositifs limitant le débit des eaux évacuées du terrain adaptés au terrain et à l'opération.
 - Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluies.
 - Les eaux pluviales peuvent être réutilisées, conformément aux usages de l'eau de pluie autorisés par la réglementation en vigueur.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement de secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

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

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

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant.

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

- 1.2.1. Les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone, à condition :
- d'être nécessaires à l'aménagement ou à l'exploitation des voies et réseaux ;
 - de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

La zone A comprend un secteur Ai, où la constructibilité est très fortement limitée, afin d'en préserver les qualités paysagères.

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

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.1.1. Dans la zone inondable matérialisée au plan de règlement : toute construction est interdite.

1.1.2. Dans le reste de la zone agricole, les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent répondre aux dispositions suivantes :

Zone A	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole dans la seule zone A (à l'exclusion du secteur Ai)		X	- Dans le seul cas de l'implantation d'une nouvelle exploitation : qu'elles soient situées à plus de 150 mètres des limites des zones UA, UB et 1AU. Cette disposition ne s'applique pas aux nouvelles constructions des exploitations déjà implantées.
■ Exploitation agricole dans le secteur Ai		X	- Qu'il s'agisse de constructions et/ou installations annexes telles que : • cribs à maïs, • abris pour animaux de moins de 40 m² d'emprise au sol et de moins de 3.50 m de hauteur totale, et ouverts sur un côté au moins, • abris d'irrigation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 2 m² et d'une hauteur totale de 2 m
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement		X	- qu'elles permettent le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ; - qu'elles soient situées à moins de 60 mètres de bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.
■ Logement, dans le secteur Ai	X		
■ Hébergement	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHAEFFERSHEIM

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail	X		
■ Restauration	X		
■ Commerce de gros	X		
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
■ Hébergement hôtelier et touristique	X		
■ Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
■ Salle d'art et de spectacles	X		
■ Equipement sportif	X		
■ Autre équipement recevant du public	X		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie	X		
■ Entrepôt	X		
■ Bureau	X		
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine	X		
Terrasse de plain-pied	X		
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre			
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire			
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre			
Plateforme et fosse			
Changement de destination	X		

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

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Par rapport à l'axe de la RD 426 hors agglomération : tout point de la construction devra être implanté à une distance minimale de :
- 25 mètres, pour toute construction à destination d'habitation,
 - 15 mètres, pour toute autre construction.
- 2.1.2. Par rapport à l'axe de la RD 213 hors agglomération : tout point de la construction devra être implanté à une distance minimale de 15 mètres, pour toute construction à destination d'habitation.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Par rapport aux berges des cours d'eau, tout point de la construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres.

Hauteur des constructions

- 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.
- 2.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos.

2.2. **QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.1. Les espaces à valeur paysagère (vergers repérés au plan de règlement, au titre de l'article L.151-23) doivent être maintenus.
- 2.2.2. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun retournement ou défrichement à l'exception de la plantation d'arbres fruitiers ou de la régénération des arbres fruitiers.

2.3. **STATIONNEMENT**

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

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Conditions de réalisation d'un assainissement collectif

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

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

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

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

La zone naturelle N comporte deux secteurs :

- N, correspondant aux zones forestières et naturelles
- Ne, correspondant à l'étang et à ses abords

1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone N	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
Exploitation agricole et forestière			
■ Exploitation agricole	X		
■ Exploitation forestière	X		
Habitation			
■ Logement	X		
■ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
■ Artisanat et commerce de détail	X		
■ Restauration	X		
■ Commerce de gros	X		
■ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
■ Hébergement hôtelier et touristique	X		
■ Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			
■ Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
■ Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés			
■ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
■ Salle d'art et de spectacles	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Zone N	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Equipement sportif, dans le secteur Ne		X	- Qu'il s'agisse d'une extension de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 400 m² d'emprise globale sur l'ensemble du secteur; - Qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
■ Equipement sportif, dans le reste de la zone N	X		
■ Autre équipement recevant du public	X		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
■ Industrie	X		
■ Entrepôt	X		
■ Bureau	X		
■ Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
Piscine	X		
Terrasse de plain-pied	X		
Clôture			
Mur			
Caveau et monument funéraire	X		
Habitation légère de loisir	X		
Auvent, rampe d'accès, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs	X		
Eolienne terrestre	X		
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire	X		
Ligne électrique			
Ouvrage d'infrastructure			
Châssis et serre	X		
Plateforme et fosse	X		
Changement de destination	X		
Aménagement			
■ Affouillement et exhaussement du sol			
■ Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
■ Terrain pour résidences démontables	X		
■ Terrain de camping	X		
■ Parc résidentiel de loisirs	X		
■ Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
■ Parc d'attraction	X		

Zone N	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Golf	X		
■ Aire de jeux et de sports	X		
■ Aire de stationnement ouverte au public	X		
■ Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
■ Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
■ Création ou modification de voie			
■ Espace public			
■ Installation de mobilier urbain, œuvre d'art, plantation, modification de voie ou d'espace public			
■ Coupe et abattage d'arbres			

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Par rapport à l'axe des RD 426 et 216 hors agglomération : tout point de la construction devra être implanté à une distance minimale de 15 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.2. Par rapport aux berges des cours d'eau, tout point de la construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres.

Emprise au sol

- 2.1.3. En sous-secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 400 m².

Hauteur des constructions

- 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.5. En sous-secteur Ne, la hauteur maximale des extensions ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

Section 3 - Equipements et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

- 3.1.2. Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
-