

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



BUSCHWILLER

2. Règlement modifié

ENQUETE PUBLIQUE



SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	11
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAU	29
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAU	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	43
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	45
ANNEXES	49
ANNEXE 1 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER	51
ANNEXE 2: GLOSSAIRE	53
ANNEXE 3: ISOLATION THERMIQUE	

Les modifications apparaissent en rouge et en caractères barrés.

TITRE I:

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art.1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BUSCHWILLER.

Art.2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de BUSCHWILLER approuvé par délibération du 27.09.1992.

(cf. rappel des modifications successives du POS en préambule du Rapport de présentation).

2.2 Sont et demeurent **notamment** applicables sur le territoire communal :

a) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- **R.111-26 et R.111-27.**

— **R. 111-5 : desserte (sécurité des usagers)**

— **R. 111-6 : accès et stationnement ;**

— **R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;**

b) ~~Les articles L.131-4 L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A).~~

~~c) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L.~~

~~313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels~~

~~peut être opposé un sursis à statuer.~~

~~d) Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».~~

~~e) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.~~

f) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

~~2.3 Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après : les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.~~

Art.3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se répartit entre :

3.1 Les zones urbaines dites «U»

Le règlement en définit deux catégories:

- a) La zone UA correspond au centre-village ancien, caractérisé par la densité des constructions et une vocation de mixité des fonctions.
- b) La zone UB correspond essentiellement à des extensions réalisées à partir de 1960, caractérisées par un bâti plus aéré et une vocation principalement résidentielle.

3.2 La zone à urbaniser dite «AU»

Elle est destinée à accueillir des constructions, dans le cadre d'extensions urbaines planifiées.

La zone «AU» est subdivisée en deux types de secteurs :

- Deux secteurs sous dénomination II-AU, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU;
- Deux secteurs sous dénomination I-AU, qui pourront être ouverts à l'urbanisation sous certaines conditions.

3.3 La zone agricole dite «A»

Elle correspond aux terrains préservés de toute forme d'urbanisation, principalement en raison de leur vocation agricole.

3.4 La zone naturelle dite «N»

Elle correspond aux terrains préservés de toute forme d'urbanisation, principalement en raison de leur caractère boisé et/ ou de leur contribution à la biodiversité du territoire ainsi à la qualité du cadre de vie.

Art.4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code.

Art.5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. ~~152-3 423-4~~ du Code de l'Urbanisme.

Art.6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage et dans la liste des opérations sont autorisées.

Art.7 : LOTISSEMENTS :

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond essentiellement au centre-village d'origine ancienne, caractérisé par :

- la concentration du bâti rural traditionnel, avec son architecture caractéristique (constructions à pans de bois, fortes pentes de toits ...) et ses modes d'implantation sur parcelle (fréquemment à l'alignement de la rue et sur limite parcellaire),
- la densité importante des constructions,
- la présence des principaux bâtiments publics marquant la centralité du village.

L'objectif d'aménagement de la zone UA consiste à préserver les caractéristiques patrimoniales du centre-village, tout en permettant son évolution, ainsi que la valorisation des volumes bâtis anciens.

UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les activités, constructions, installations et aménagements de nature à entraîner des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations et le caractère de la zone.
- 1.2 Le développement et/ou la transformation d'établissements de toute nature, si l'opération entraîne un accroissement des risques ou des nuisances pour le voisinage.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles nouvelles.

- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 Toute construction sur les Aires inconstructibles figurant au plan de règlement.
- 1.6 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles UA.3 à UA.14, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).

- 2.2 Les extensions d'établissements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, notamment pour permettre leur mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve de ne pas accroître les risques de nuisances pour le voisinage.
- 2.3 Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Pour des motifs d'harmonie architecturale ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition totale ou partielle de bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.

UA.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

- 3.1 Accès
- Le permis de construire ne peut être accordé que sur un terrain desservi par une voie publique :
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins **3** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
 - Les accès sont limités à **2**, et devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100** mètres de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - 4 mètres minimum pour toute opération créant jusqu'à 6 logements ;
 - 6 mètres minimum pour toute opération créant plus de 6 logements.

UA.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.
- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.

~~UA.5 : Superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

6.1 Implantation des constructions

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci. Lorsqu'une ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage), toute construction à l'exception des garages et carports devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Dans tous les cas les garages et carports ne pourront être édifiés à l'alignement des voies si des raisons de sécurité d'accès direct au domaine public justifient un retrait.

6.2 Les débords de constructions (notamment de parties de toitures, gouttières, auvents, balcons ou oriels) sont autorisés dans la limite de 0,50 mètre au-delà, soit de l'alignement des voies et emprises publiques, soit de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Aucun élément de construction débordant sur l'emprise publique ne peut se trouver à une hauteur inférieure à 5 mètres par rapport au niveau du sol fini à l'aplomb de cet élément.

- 6.3 Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.4 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/3$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou dans la marge de recul jusqu'à 3 mètres, à condition :

- que la longueur totale d'adossement à la limite séparative ne dépasse pas 12 mètres,
- que la hauteur totale sur les limites séparatives ou dans la marge de recul ne dépasse pas 3 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article UA.7 :

- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser (à l'intérieur de la *marge d'éloignement* de 3 mètres) ni la hauteur, ni la longueur,
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus,

7.3 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UA.9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 75% de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UA (*cf Glossaire, Annexe 2*).

9.2 La règle de l'article UA9.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.10 : Hauteur maximale

- 10.1 La hauteur des constructions **et installations** est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction **ou de l'installation** à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.
20 m.	au total pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont antennes).

- 10.2 **Les règles de hauteur fixées dans les trois premières lignes du tableau de l'article UA10.1.** ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (**antennes ou** cheminées notamment ...).

UA.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations de construire peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement.

11.2 Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cas de construction d'habitation, avec toiture à pans, les constructions doivent être majoritairement recouvertes d'une toiture à deux pans, présentant des pentes comprises entre **30** et **55°**.
- Des toitures d'aspect différent peuvent être réalisées sur des éléments annexes de la construction principale, ou des constructions annexes à celle-ci.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.
- Les ouvertures en toiture sous la forme de chiens-assis d'une hauteur inférieure à **1,50** mètre, ou bien de fenêtres de toit (type «Velux») sont possibles à condition que leurs largeurs cumulées sur un même pan de toiture n'excèdent pas un tiers de la longueur totale de ce pan.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

- Ne peuvent être autorisées en limite des Aires inconstructibles indiquées au plan de règlement que des clôtures constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie d'aspect discret, d'une hauteur maximale de **1,20** mètres, dépourvus de mur bahut, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder **0,20** mètre.

Ces clôtures devront préserver la pleine visibilité depuis l'espace public des Volumes à préserver et Façades à préserver indiqués au plan de règlement.

11.4 Patrimoine architectural : Volumes à préserver

- La volumétrie générale des constructions indiquées au plan de règlement sous Volumes à préserver ne peut être modifiée de manière substantielle par rapport à leur état au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Sont en particulier proscrits :

- l'ajout ou la suppression de niveaux, visibles de l'extérieur,
- la modification des volumes de toitures et/ou de l'implantation des gouttières.
- Ces constructions pourront toutefois faire l'objet d'extensions, sous réserve que le traitement architectural de celles-ci préserve la lecture des volumes originels.
- En cas de sinistre, ou dans le cas où l'état des structures justifierait une démolition partielle ou totale de l'édifice, le bâtiment reconstruit à l'emplacement d'un Volume à préserver devra obligatoirement s'inscrire dans les gabarits pré-existants, et tendre à reconstituer les volumes disparus.

Des adaptations par rapport aux volumes pré-existants pourront néanmoins être admises afin de respecter les normes contemporaines de confort et d'habitabilité (notamment du point de vue des hauteurs sous plafond).

11.5 Patrimoine architectural : Façades à préserver

- L'aspect des façades indiquées au plan de règlement sous Façades à préserver ne peut être modifié de manière substantielle par rapport à leur état au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Sont en particulier proscrits :

- le percement de nouvelles ouvertures, ou la suppression d'ouvertures existantes,
 - le recouvrement des pans de bois structurels (colombage,...),
 - l'adjonction de tout élément architectural rapporté en façade (auvent, balcon ...).
- Les opérations d'entretien de ces façades (ravalements, rénovation des enduits etc.), ainsi que le renouvellement des huisseries doivent être mis en oeuvre dans le respect de la qualité patrimoniale de ces constructions.

Sont en particulier proscrits :

- les bardages et huisseries en matières synthétiques (PVC notamment),
 - la pose de volets roulants extérieurs.
- En cas de sinistre, ou dans le cas où l'état des structures justifie une démolition partielle ou totale de l'édifice, le bâtiment re- construit devra obligatoirement implanter l'une de ses façades à l'emplacement de la Façade à préserver et tendre à reconstituer son aspect et sa composition d'origine.

Des adaptations par rapport aux proportions pré-existantes pourront néanmoins être admises afin de respecter les normes contemporaines de confort et d'habitabilité (notamment du point de vue des hauteurs sous plafond).

11.6 Remblais

- Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à **35°** et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de **0,50** mètre au moins au droit des limites séparatives.

UA.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe Stationnements de véhicules à réaliser du présent règlement.

12.2 Les places de stationnement requises peuvent être réalisées soit sur le terrain d'opération, soit sur un autre terrain devant être situé à une distance de moins de **100** mètres de la future construction.

12.3 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération, soient non closes, contiguës au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.

12.4 En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre requis de places de stationnement sur le terrain d'opération ou à moins de 100 mètres de la future construction, le maître d'ouvrage pourra être tenu quitte de ses obligations dans le cadre de l'application de l'article L.123.1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.5 Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire et sans création de logement n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

12.6 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour **le stationnement des vélos**. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

12.7 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

UA.13 : Espaces libres et espaces verts

- **15 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone UA.

~~UA.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)~~

~~Non règlementé.~~

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond essentiellement aux extensions résidentielles réalisées à partir des années 1960, caractérisées par :

- la prééminence d'un habitat pavillonnaire, généralement implanté en recul par rapport à l'alignement de la rue et aux limites parcellaires,
- des ambiances urbaines aérées et verdoyantes.

L'objectif d'aménagement de la zone UB consiste à en préserver les qualités résidentielles, tout en lui permettant de se renouveler et de recevoir de nouvelles constructions.

La zone UB comporte :

- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les activités, constructions, installations et aménagements de nature à entraîner des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations et le caractère de la zone.
- 1.2 Le développement et/ou la transformation d'établissements de toute nature, si l'opération entraîne un accroissement des risques ou des nuisances pour le voisinage.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles nouvelles.

1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.5 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles UB.3 à UB.14, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).

- 2.2 Les extensions d'établissements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, notamment pour permettre leur mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve de ne pas accroître les risques de nuisances pour le voisinage.
- 2.3 Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Pour des motifs d'harmonie architecturale ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition totale ou partielle de bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.
- 2.5 Dans le secteur de zone **UBj** sont admis :
- les abris de jardin à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ;
 - la hauteur n'excède pas 3 mètres de hauteur ;
 - leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.
 - les piscines.

UB.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

3.1 Accès

- Le permis de construire ne peut être accordé que sur un terrain desservi par une voie publique :
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins **3** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sont limités à **2**, et devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100** mètres de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4** mètres minimum pour toute opération créant jusqu'à 4 logements ;
 - **6** mètres minimum pour toute opération créant plus de 4 logements (*cf. Glossaire, Annexe 2*).

UB.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.

- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.
-

~~UB.5 : Superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'une ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux bâtiments (annexes, garages à vélo, carports,) s'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres;*
- *aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes*
- *aux aires de présentation des déchets en attente de collecte*

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise en retrait ou à l'alignement, sauf si des raisons de sécurité d'accès au domaine public s'y opposent.

6.1 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

6.2 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

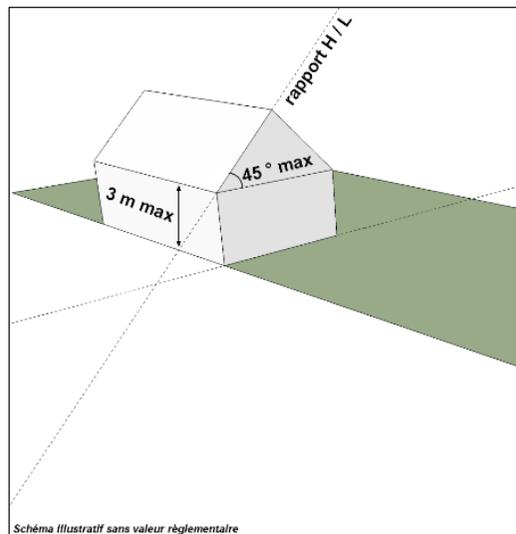
UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la **moitié** de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

- 7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres.
A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).



- 7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article UB.7 :

- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser (à l'intérieur de la *marge d'éloignement* de 3 mètres) ni la hauteur, ni la longueur,
 - dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus,
- 7.3 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

UB.9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **35 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (cf *Glossaire, Annexe 2*).

UB.10 : Hauteur maximale

10.1 La hauteur des constructions **et installations** est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction **ou de l'installation** à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.
13 m.	au total pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont antennes).

10.2 Les règles de hauteur **fixées dans les trois premières lignes du tableau de l'article UB10.1** ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (~~antennes ou~~ cheminées notamment ...).

10.4 Dans le secteur de zone UBj la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres de hauteur.

UB.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se rattachent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement.

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Les toitures plates sont autorisées dans le respect de l'article 11.1.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures peuvent être implantées en limite de l'espace publique, même en présence d'une Ligne de Retrait conformément à l'article UA 6.1.

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

11.4 Remblais

- Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites séparatives.

UB.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe *Stationnements de véhicules à réaliser* du présent règlement.

- 12.2 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération, soient non closes, contiguës au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.
- 12.3 Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire et sans création de logement n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.
- 12.4 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
- 12.5 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

UB.13 : Espaces libres et espaces verts

35 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone UB.

UB.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

~~Non-règlementé.~~

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IA U

Caractère de la zone

La zone AU recouvre des espaces naturels réputés inconstructibles en l'état, mais sur laquelle sont prévues à terme des extensions de l'agglomération de Buschwiller.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – devra se faire obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comprend :

- les secteurs **1-AUh**, essentiellement destinés à l'accueil d'opérations d'**habitat** et urbanisable dans le cadre du présent PLU sous certaines conditions ; ce secteur fait l'objet d'une *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui précisent et illustrent les conditions à respecter pour leur aménagement futur ;
- un secteur **1-AUe** réservé à l'accueil d'un ou plusieurs **équipement(s)** de service à la population, jugé(s) d'intérêt collectif pour la commune. Ce secteur doit notamment accueillir un bassin d'orage, pour réduire les risques liés aux coulées de boues, ainsi que des équipements de sports et loisirs.

IAU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article AU.2 et notamment :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

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

- 2.1 En secteur **1-AUh**, les constructions et aménagements à vocation dominante d'habitat, pouvant inclure des bureaux, commerces, services ou équipements publics, sous réserve :
 - que chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé pourront être urbanisés à condition de s'inscrire dans une cohérence urbaine avec les opérations antérieures, telle que définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation;

- qu'elles respectent, selon un principe de compatibilité, les principes d'aménagement énoncés dans le cadre des *Orientations d'Aménagement et de Programmation*,
- que la réalisation des équipements urbains nécessaires à l'urbanisation de chaque secteur soit financièrement à la charge du maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement dudit secteur.

2.2 Sur le secteur 1-AUe :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif à vocation de loisirs ou de sports de plein air;
- les aménagements et travaux nécessaires à la réalisation d'un bassin de rétention ou d'orage.

2.3 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :

- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3 mètres**
- des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

2.4 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

IAU.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

3.1 Accès

- Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100 mètres** de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4 mètres** minimum pour les voies secondaires ;
 - **6 mètres** minimum pour les voies primaires.

IAU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.
- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.

IAU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non-réglémenté.

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

- 6.1 En secteur **1-AUh**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait maximal de **6** mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

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

- 7.1 En secteur **1-AUh**, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la **moitié** de la différence d'altitude entre ces deux points (**h/2**), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article AU.7 :

- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

7.3 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

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

Non réglementé.

IAU.9 : Emprise au sol

9.1 En secteur **1-AUh**, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **50 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (*cf Glossaire Annexe2*).

9.2 De plus, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est limité à **10 m²**.

IAU.10 : Hauteur maximale

10.1 La hauteur des constructions **et installations** est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction **ou de l'installation** à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.
Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.
13 m.	au total pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont antennes).

10.1 Les règles de hauteur **fixées dans les trois premières lignes du tableau de l'article IAU10.1 ci-dessus** ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (**antennes—ou** cheminées notamment ...).

10.2 La hauteur maximale des abris de jardin est limité à 3 mètres.

IAU.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des

lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement.

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les secteurs 1-AUh, le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôture au sens du Code de l'Urbanisme.
- Sur le secteur **1-AUe**, les clôtures sont constituées par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée pour des raisons techniques et de sécurité (dispositifs pare-ballons, ...)

11.4 Remblais

Sur le secteur **1-AUh**, les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à **35°** et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de **0,50**mètre au moins au droit des limites séparatives.

IAU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe *Stationnements de véhicules à réaliser* du présent règlement.
- 12.2 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération soient non closes, contigües au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.
- 12.3 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour **le stationnement des vélos**. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

- 12.4 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

IAU.13 : Espaces libres et espaces verts

- 13.1 En secteur **1-AUh**, 35 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone **1AU**.
- 13.2 Dans le secteur **I-AUh**, il est exigé la plantation d'au moins deux arbres fruitiers par unité foncière ou la préservation d'au moins deux arbres fruitiers existants (le cas échéant).

IAU.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

~~Non réglementé.~~

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU recouvre des espaces non équipés, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension de l'agglomération de Buschwiller peut être envisagée dans l'avenir.

Les secteurs **2-AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – devra se faire obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

IIAU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article AU.2 et notamment :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

IIAU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
 - dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de 10 m²,
 - d'une hauteur maximale de 3 mètres
 - des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.
- 2.2 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

IIAU.3 à IIAU.5

Non règlementé.

IIAU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait de celles-ci.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

IIAU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou en recul de celle(s)-ci

IIAU.8 à IIAU.14

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre les espaces naturels de la commune dont la vocation est essentiellement agricole, et qui sont à ce titre préservés de toute forme d'urbanisation.

La zone A comprend :

- un secteur **Ac**, destiné à permettre l'implantation de bâtiments de stockage de matériel agricole ;
- un secteur **Aa** susceptible d'accueillir des constructions et installations d'intérêt collectif.

A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article A.2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 En secteur **Ac**, les constructions destinées exclusivement au stockage d'engins ou de denrées nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- 2.2 Dans le secteur **Aa**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3 Les abris de pâture à condition qu'ils soient :
 - entièrement ouverts sur un grand côté,
 - dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **20 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3,50** mètres.
- 2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles A.3 à A.14, et sans changement d'affectation, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).
- 2.5 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

A.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie Non réglementé.

A.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- 4.1 En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme à l'arrêté du 07 septembre 2009, modifié le 07 mars 2012 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

~~A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non-réglé.~~

A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **4** mètres de l'alignement de toute voie publique ouverte à la circulation automobile, y compris les chemins ruraux.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.3 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit respecter un recul de **3** mètres minimum par rapport à la limite séparative.

A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

A.10 : Hauteur maximale

- 10.1 La hauteur de toute construction est limitée à UN niveau et à 6 mètres au faitage, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction
- 10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (~~antennes ou~~ cheminées notamment ...).
- 10.3 Dans le secteur **Aa**, la hauteur totale des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, telles que les antennes, ne peut pas dépasser 22 mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction ou installation.

A.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 Toitures

- Les constructions doivent être recouvertes d'une toiture à un ou deux pans, présentant des pentes comprises entre **20°** et **45°**.
- Des toitures de pente inférieure à **20°** peuvent cependant être autorisées à condition d'être munies d'un dispositif de végétalisation sur **75%** au moins de leur surface cumulée.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages d'aspect discret et/ou une haie champêtre, et d'une hauteur maximale de **2** mètres.

A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Non réglementé.

A.13 : Espaces libres et espaces verts

Non réglementé.

~~A.14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)~~

~~Non réglementé.~~

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces naturels ou boisés apportant une contribution décisive à la biodiversité du ban communal, ainsi qu'à la qualité d'ambiance des abords du village.

Ils sont à ce titre préservés de toute forme d'urbanisation. La zone N comporte :

- un secteur **Np** qui correspond à une zone naturelle occupé majoritairement par des prairies de pâtures le long du Muehlbach;
- un secteur **Nc** qui correspond à une zone naturelle occupé par des habitations diffuses qui doivent pourvoir évoluer modérément ;
- un secteur **Nv** qui correspond à une zone naturelle où la construction d'abris de jardins est autorisée;
- un secteur **Nf** qui correspond à une zone naturelle boisée forestière

N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- 2.1 Les équipements légers destinés à organiser l'accès du public, afin de favoriser la promenade dans le respect de l'environnement naturel et de la tranquillité des riverains (tels que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.)
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles N.3 à N.14, sans changement d'affectation, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).
- 2.3 les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

Sont admis dans le secteur de zone Nv :

- 2.4 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3** mètres

Sont admis dans le secteur de zone Np :

- 2.5 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3** mètres
 - des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

- 2.6 Les abris de pâture ou de stockage, à condition qu'ils soient :

- limités à **1** par unité foncière,
- entièrement ouverts sur un grand côté,
- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **15 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3,50** mètres.

Sont admis dans le secteur de zone Nf :

- 2.7 Les abris de chasse, à raison d'UN abri par lot de chasse, à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **30 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3,00** mètres.

Sont admis dans le secteur de zone Nc :

- 2.8 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à conditions :

- de ne pas créer de logements supplémentaires;
- de ne pas dépasser **20 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU;
- et dans la limite de **50 m²** de surface de plancher supplémentaire.

- 2.9 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :

- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3** mètres
- des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

N.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Non réglementé.

N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- 4.1 En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme à l'arrêté du 07 septembre 2009, modifié le 07 mars 2012 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

~~N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **4** mètres de l'alignement de toute voie publique ouverte à la circulation automobile.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.3 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul de **3** mètres minimum par rapport à la limite.

N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N.9 : Emprise au sol

- 9.1 l'emprise au sol maximale est limité à:
 - **10 m²** pour les abris de jardin **en zone Nv, Np et Nc;**
 - **15 m²** pour les de pâture ou de stockage **en zone Np;**
 - **30 m²** pour les abris de chasse **en zone Nf;**

N.10 : Hauteur maximale

- 10.1 La hauteur maximale de toute construction, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est limitée à:
 - **3** mètres pour les abris de jardins et de chasse;
 - **3,5** mètres pour les abris de pâture;
 - **4** mètres pour les autres constructions.
- 10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...);
 - à l'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celles autorisées à l'article 10.1, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle de la construction initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

abords

N.11 : Aspect extérieur et aménagement des

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les façades des constructions devront être majoritairement re- vêtues de matériaux en harmonie avec l'environnement naturel (tels bois brut, bois teinté naturel, bardage de bois naturel, etc.).

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages d'aspect discret et/ou une haie champêtre, d'une hauteur maximale de **2** mètres.

N.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

12.1 En secteur Nc, pour toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe Stationnements de véhicules à réaliser du présent règlement.

N.13 : Espaces libres et espaces verts

13.1 Pour les espaces plantés à conserver ou à créer repérés au plan de règlement, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Toutefois les coupes et abattages sont admis dans les cas suivants:

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes;
- pour garantir la qualité phytosanitaire des plantations;
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

13.2 En cas d'abattage d'éléments paysagers d'un espace planté à conserver ou à créer, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

N.14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitat	Maison individuelle : surface de plancher de moins de 200 m ²	2
	• surface de plancher de plus de 200 m ² : par tranche supplémentaire entamée de 50 m ²	1
	Logement intermédiaire et collectif : • par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1

ACTIVITÉS commerciales et de services :

Bureaux et services publics ouverts au public	• pour chaque tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
	• établissement avec salle de consommation < à 100 m ² de surface utile (SU) :	-
	• établissement avec salle de consommation > à 100 m ² SU : - nombre de places par tranche entamée de 30 m ² de salle (1e tranche non comprise)	2
Hôtellerie - gîtes	• par chambres	1
Commerce	• établissement avec surface de vente < à 50 m ² de SV :	-
	• établissement avec surface de vente > à 50 m ² SV : - nombre de places par tranche entamée de 30 m ² de surface de vente (1e tranche non comprise)	1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Locaux de fabrication ou d'assemblage	<ul style="list-style-type: none">• jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m²• au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m²	1 0,5
Locaux de stockage	<ul style="list-style-type: none">• jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m²• au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m²	1 0,5

ANNEXE 2: GL OSSAIRE

Affouillement et exhaussements 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 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexes, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels, garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage,...), remise (outils de jardin, de bricolage...), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Cote NGF

Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de Surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme (Art. L. 112-1).

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire, plus précisément "*îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision*" (Conseil d'État, 27/06/2005, commune de Chambéry).

ANNEXE 3 : ISOLATION THERMIQUE

*Art. R. 152-6. **du code de l'urbanisme** -La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.*

*Art. R. 152-7. **du code de l'urbanisme** -La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.*

*Art. R. 152-8. **du code de l'urbanisme** -La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.*

*Art. R. 152-9. **du code de l'urbanisme** -La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »*

