



VILLE DE WASSELONNE

PLAN LOCAL d'URBANISME

Révision



Règlement

PLU approuvé par DCM du 23/4/2013

Modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées par DCM du 27/10/2014

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 23/03/2015

Mme Michèle ESCHLIMANN, le Maire

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 10001 14263	Page : 2/89
0	19/03/2013	Règlement	OTE - Léa DENTZ	JF.B.	URB1	
1	23/03/2015	Modification 1	OTE - Léa DENTZ			
1						

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	16
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	26
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UJ	35
Chapitre 4.	Règlement applicable au secteur UE	40
Chapitre 5.	Règlement applicable au secteur UX	45
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Chapitre 1.	Dispositions applicables à la zone IAU	52
Chapitre 2.	Règlement applicable au secteur IAUE	60
Chapitre 3.	Règlement applicable au secteur IAUX	65
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone IIAU	71
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	82

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE WASSELONNE

Règlement

SOMMAIRE

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WASSELONNE du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67520).

Article 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- le secteur UA : centres anciens de Wasselonne et Brechlingen
- le secteur UB : développements de la ville autour des centres anciens ;
- le secteur UJ : secteurs de jardins à préserver ;
- le secteur UE : secteurs d'équipements publics ;
- le secteur UX : zones d'activités.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- le secteur IAU : secteurs de développement prioritaire à vocation principale d'habitation ;
- le secteur IIAU : secteurs de développement à moyen ou long terme ;
- le secteur IAUX : secteur d'activités spécifiquement réservé à l'implantation d'activités tertiaires ;
- le secteur IAUE : secteur dévolu au développement des équipements publics.

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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:

- la zone A : secteurs agricoles inconstructibles ;
- le secteur AC : secteurs agricoles constructibles.

LES ZONES NATURELLES

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

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

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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 :

- la zone N ;
- le secteur NA : secteur paysager ;
- le secteur NB : constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux ;
- le secteur NC : camping privé ;
- le secteur ND : aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur NE : ancienne carrière à réaménager ;
- le secteur NG : carrière en exploitation ;
- le secteur NP : parkings situés en zone orange du PPRI.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

Zone inondable

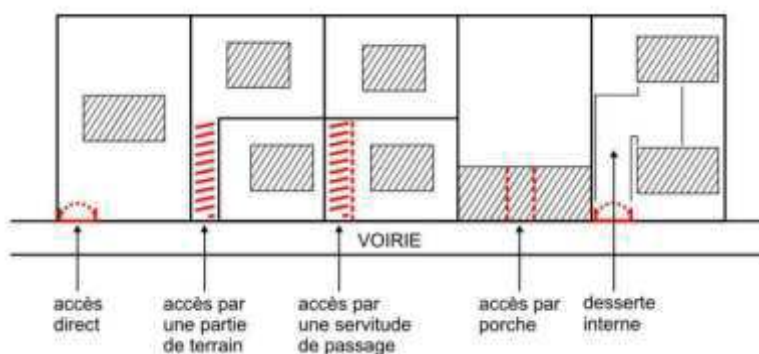
Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Mossig.

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Mossig, annexé au PLU.

Article 3 - Lexique

ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le 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.

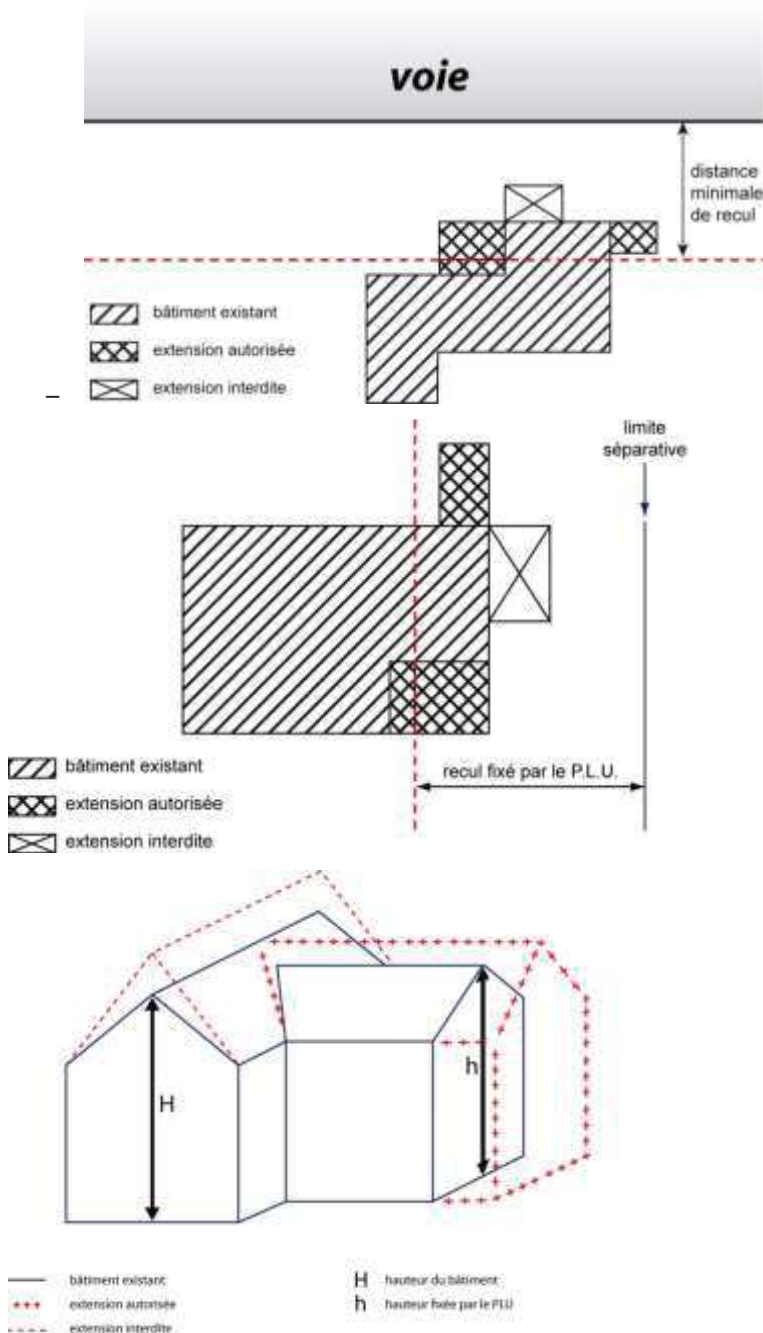


ALIGNEMENT

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

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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



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

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

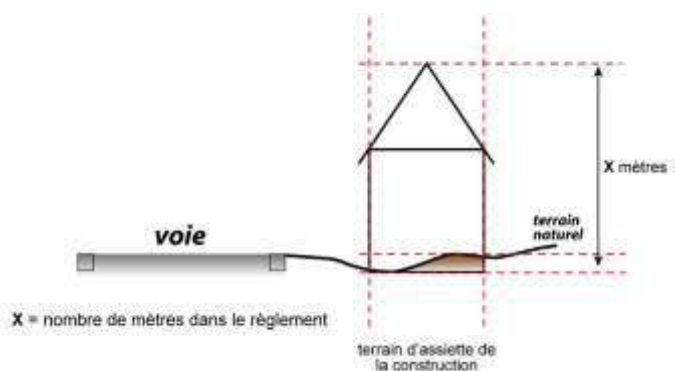
– par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

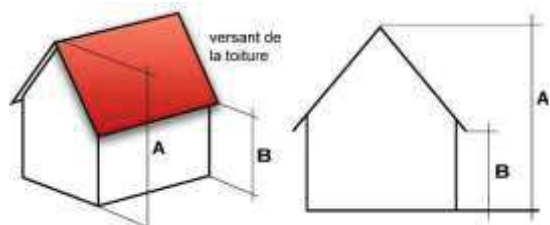
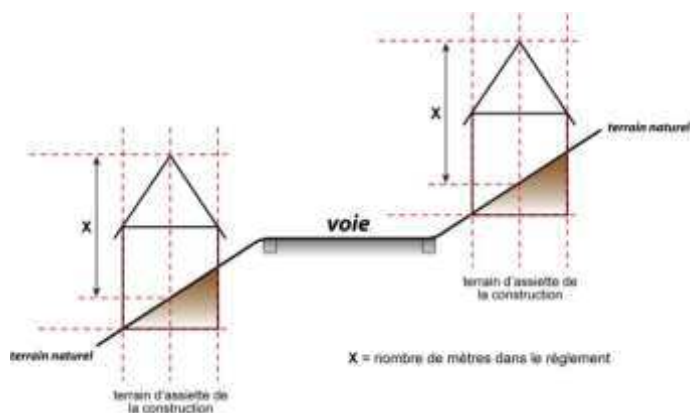
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Sur un terrain naturel plat

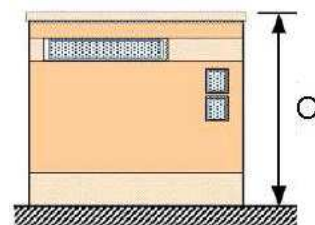


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CONSTRUCTION ANNEXE

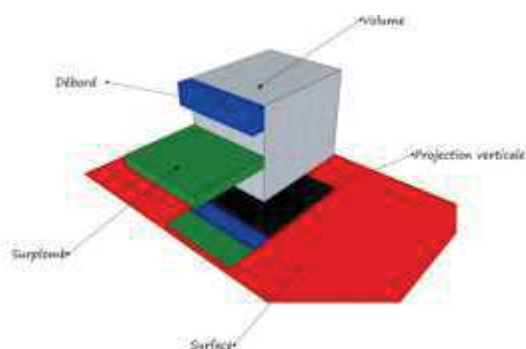
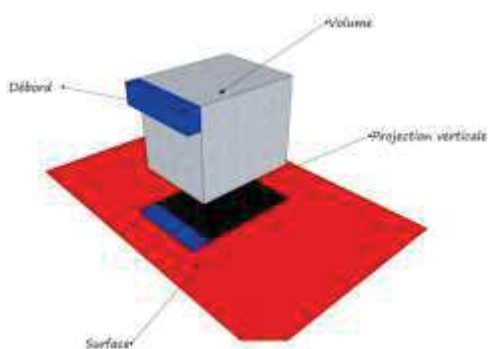
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des constructions annexes, les autres constructions sont considérées comme principales.

EMPRISE AU SOL

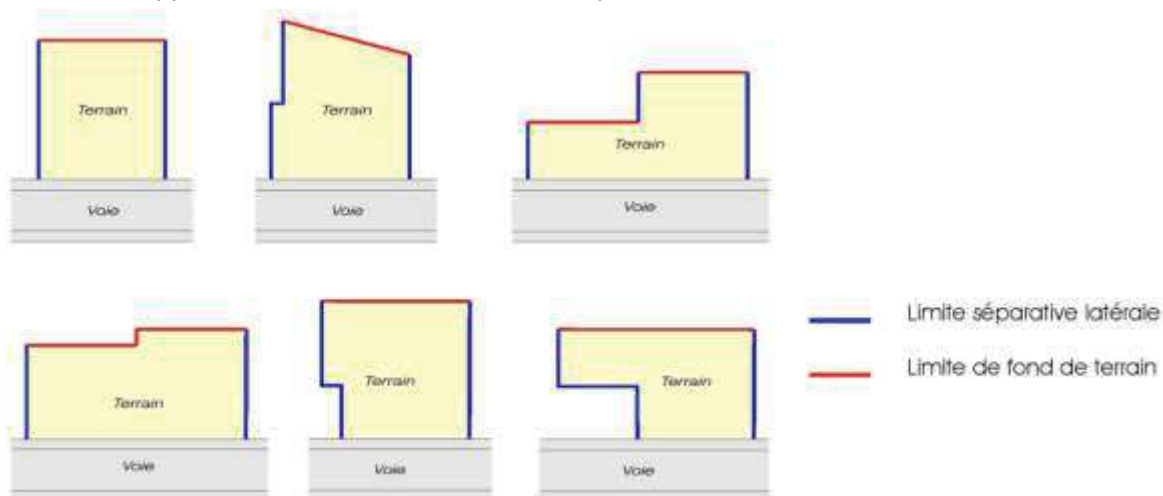
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



LIMITES SEPARATIVES

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

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



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.

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 qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.