



LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Ville



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr



Un rapport de présentation

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un règlement (graphique et écrit)

Des annexes

Ville de Molsheim





Diagnostic

DIAGNOSTIC

Repérer Observer

Recenser Analyser

PADD

Débat en CM
le 22 juin 2015

Pièces réglementaires

Traduire le PADD

- Plan de zonage
- Règlement
- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier de PLU

RAPPORT DE PRESENTATION
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)
REGLEMENT: Pièces écrites
REGLEMENT: Documents graphiques
ANNEXES

DOSSIER PLU

Procédure



Concertation avec la population

Enquête publique

- IL EST ÉTABLI SUR LA BASE DU PLAN CADASTRAL DE LA COMMUNE
- IL DOIT COUVRIR L'INTÉGRALITÉ DU BAN COMMUNAL
- IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES

Inconstructibles sauf pour les constructions agricoles et les équipements publics

A : zones agricoles



N : zones naturelles

Inconstructibles sauf dans les secteurs spécifiquement identifiés

U : zones urbaines



AU : zones à urbaniser

Constructibles en respectant le règlement

Constructibles dans le cadre d'une opération

■ ZONES URBAINES

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

■ ZONES A URBANISER

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

■ ZONES AGRICOLES

- A – zone agricole inconstructible
- AC - Secteur agricole constructible pour les exploitations agricoles et viticoles

■ ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- N – zone naturelle et forestière inconstructible
- NL - Secteurs sportifs et de loisirs à l'extérieur de la zone urbaine
- Ngv - Aire d'accueil des gens du voyage



A chaque zone ou secteur de zone définie sur le plan de zonage est associé un règlement qui peut comporter 14 articles (*structure destinée à être revue dans le cadre d'un décret d'application de la loi ALUR*).

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés, les autres peuvent l'être en fonction des objectifs de la commune

Ville de Molsheim

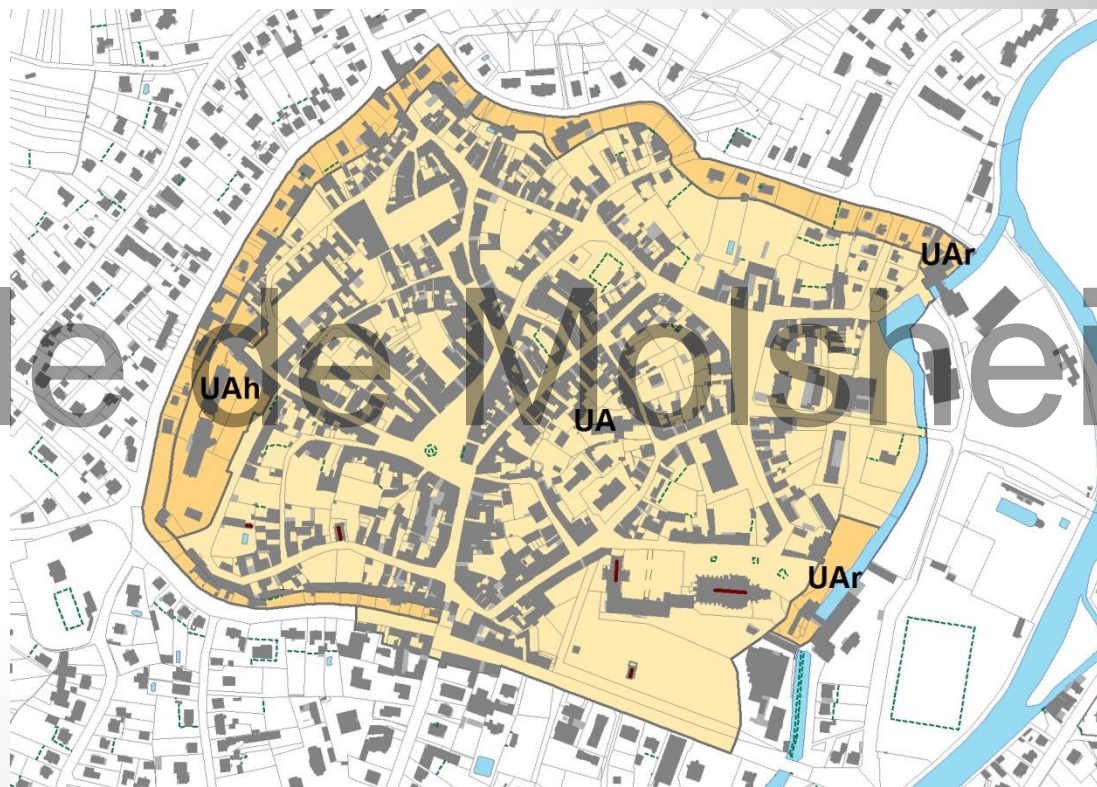
Article 1	Occupation et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement notamment de vélos
Article 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantation
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques





Ville de Molsheim



■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Les activités doivent être compatibles avec le voisinage d'habitation
- Le long de certaines voies, les locaux commerciaux en rez-de-chaussée ne peuvent pas être transformés en habitation
- Dans le secteur UAr, les constructions ne peuvent évoluer que dans le volume existant (à l'exception de l'école qui peut bénéficier d'une extension maximale de 20%)

■ IMPLANTATION

- Maintien du front bâti le long des voies
- D'autres constructions peuvent s'implanter à l'arrière
- Par rapport aux limites séparatives, possibilité de s'implanter sur limite latérale, en léger retrait (entre 0,70 et 1 mètre) ou en recul de 4 mètres minimum

■ HAUTEUR

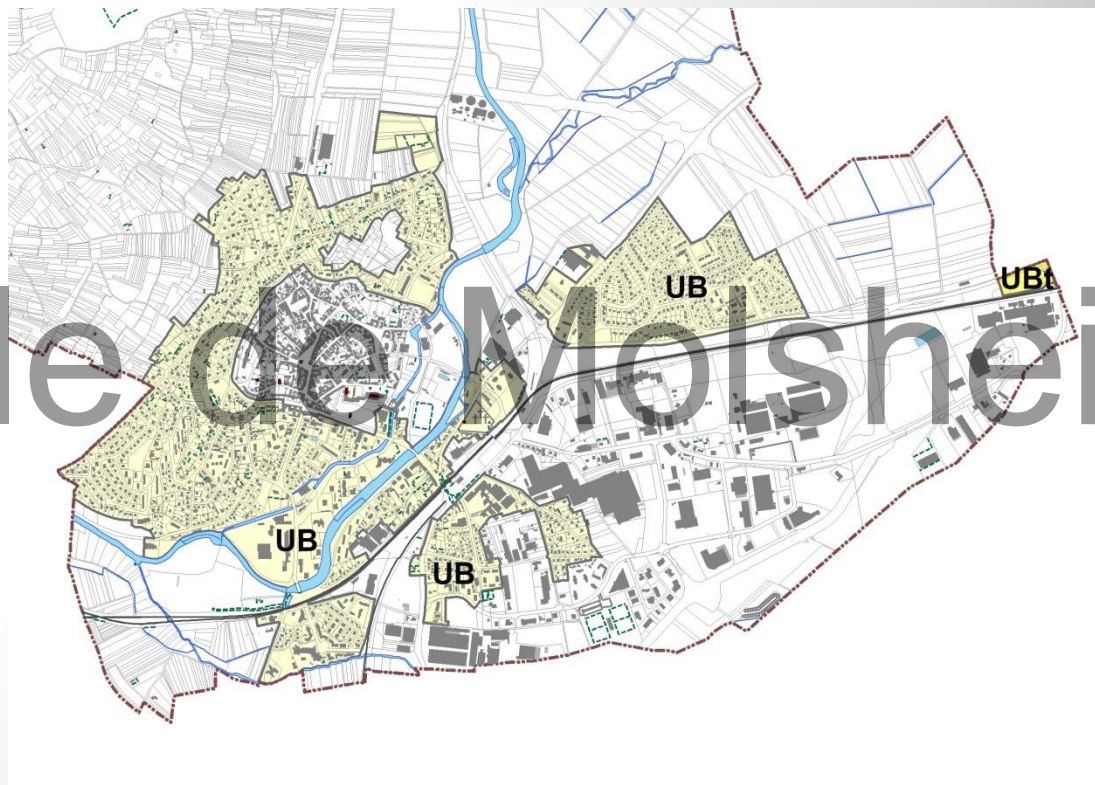
- Maximum 18 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de la toiture

■ ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Toitures à 2 pans entre 40 et 52° avec un faîtage parallèle à la façade la plus longue de la construction ou à la Mansart
- Couvertures à l'aspect de tuiles et de couleur rappelant la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun
- Possibilité de conserver les ardoises lorsqu'elles préexistent
- Exceptions pour des bâtiments ou partie de bâtiments de taille réduite, ou pour les toitures terrasses et pour l'hôpital



Ville de Molsheim



▪ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- Les activités doivent être compatibles avec le voisinage d'habitation
- Dans le secteur UBt, les constructions doivent être liées à une activité touristique ; les constructions existantes peuvent évoluer

▪ **HAUTEUR**

- Maximum 15 mètres au faîtage et 7,5 mètres à l'égout de la toiture

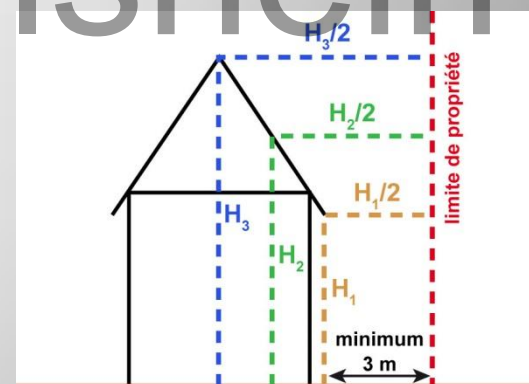
▪ **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Idem UA

▪ **IMPLANTATION**

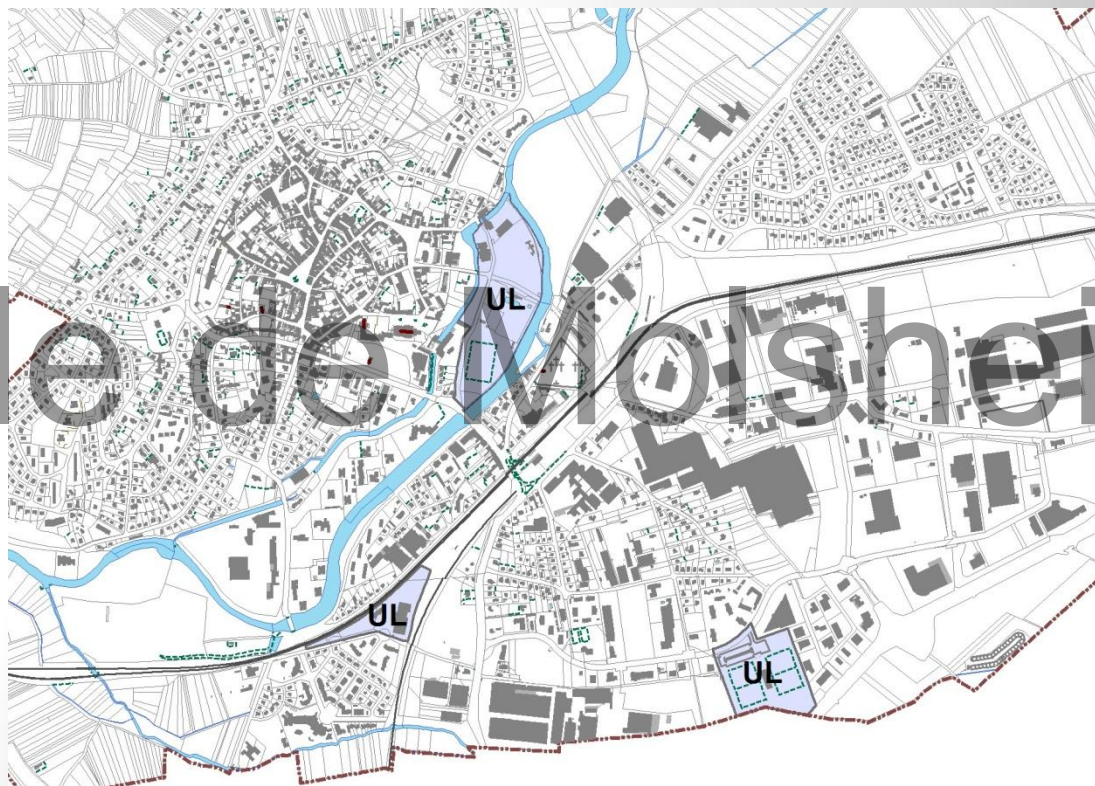
- Recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- Par rapport aux limites séparatives : $H/2$ minimum 3 mètres
- Possibilités de s'implanter sur limite ou avec un recul minimal de $h/3$ (h = hauteur à l'égout) pour les constructions de moins de 6 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère

Ville de Molsheim





Ville de Molsheim





▪ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- Secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les logements de fonction liés à ces équipements

▪ **IMPLANTATION**

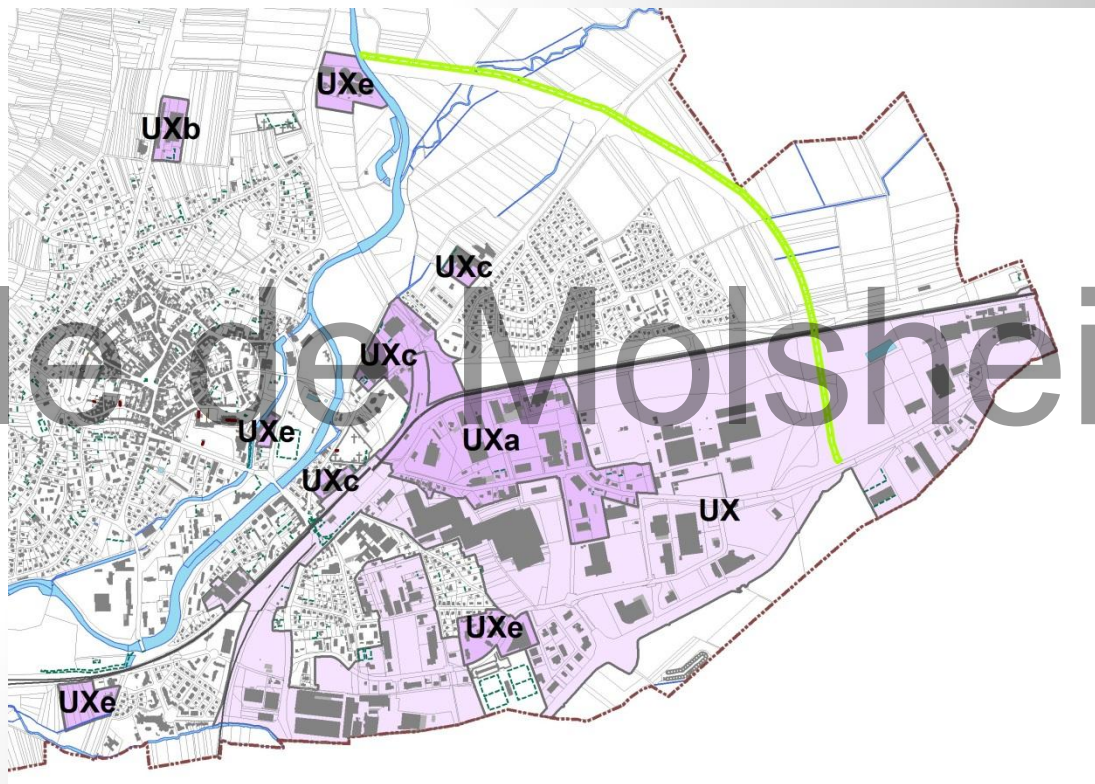
- A l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum
- Recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Ville de Molsheim





Ville de Molsheim





■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Pas d'habitation nouvelle à l'exception du secteur Uxe (logements de fonction)
- Pas d'hôtel
- Dans le secteur UXc, pas d'activités industrielles
- Inconstructibilité du corridor écologique (15 mètres le long du contournement)
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (projet de PPRi), le premier niveau de plancher doit être au-dessus du niveau de la crue majoré de 30 cm

■ IMPLANTATION

- Recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- Par rapport aux limites séparatives : H/2 minimum 5 mètres
- Possibilités de s'implanter sur limite dans le secteur UXa

■ HAUTEUR

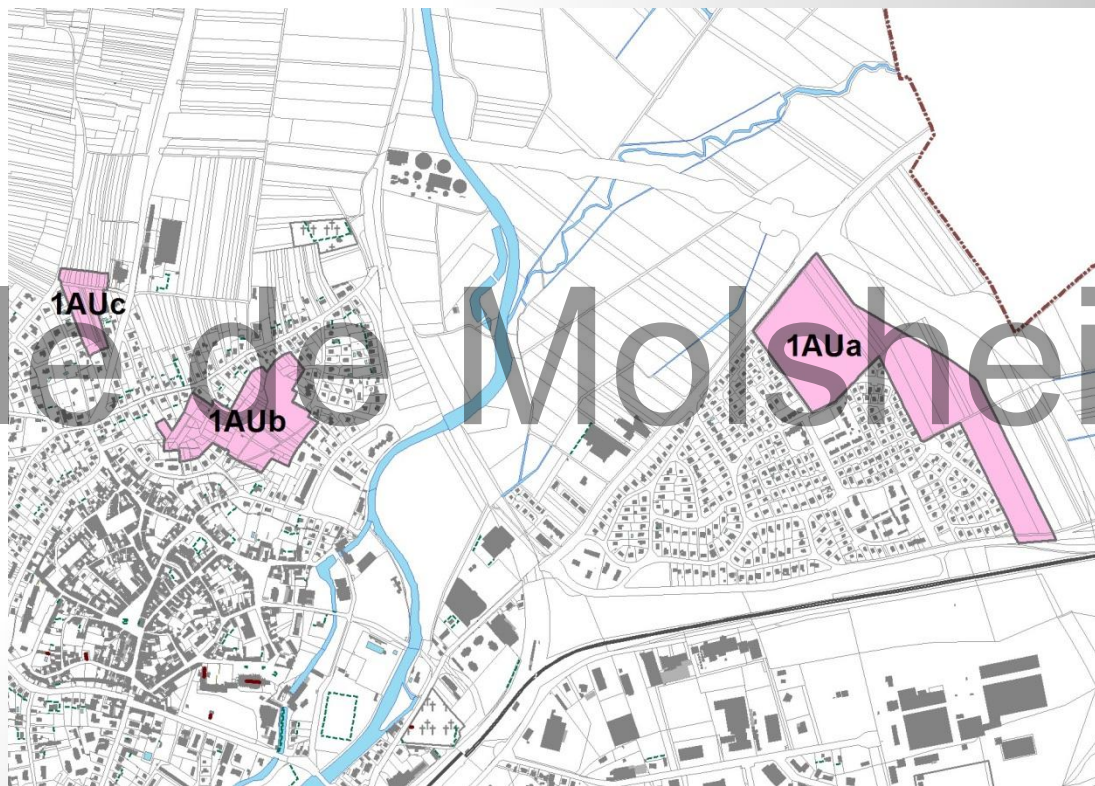
- Maximum 22 mètres
- Dans les secteurs UXb (chocolaterie Moser) et UXc : maximum 15 mètres

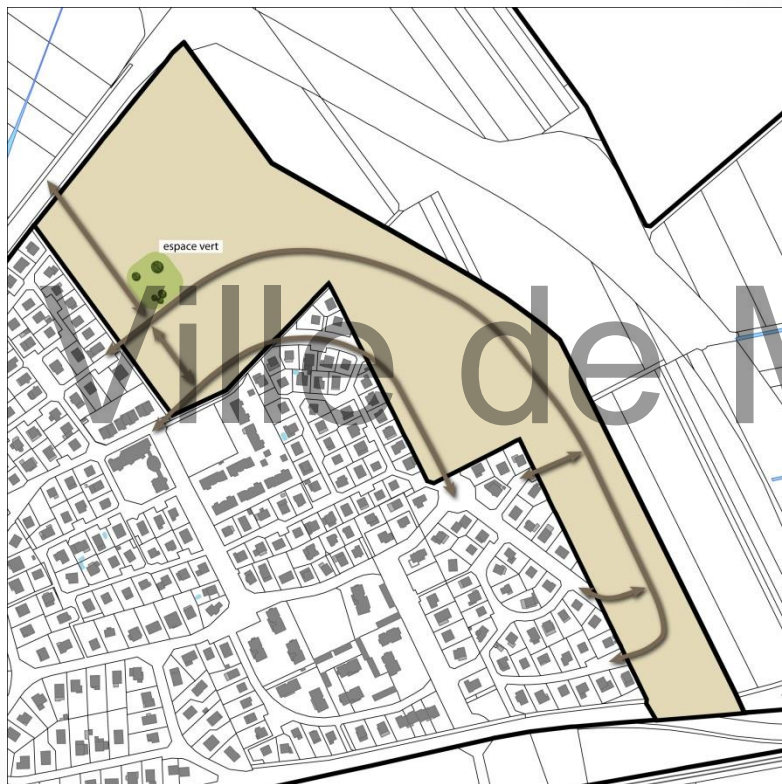
Ville de Molsheim





Ville de Molsheim





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'opération vise à poursuivre le développement du quartier des Prés avec les objectifs suivants :

En termes de circulation

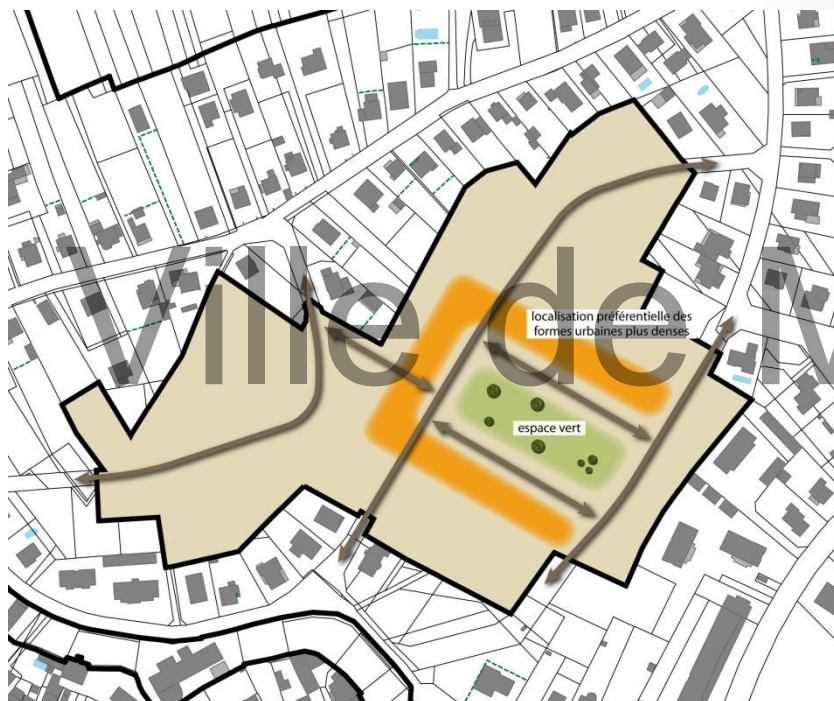
- Prolonger les voies existantes permettant d'assurer des bouclages au sein de la zone ;
- Assurer un raccordement sur la RD93 en partie Nord de la zone ;
- Intégrer des aménagements destinés aux modes doux afin d'assurer des liens avec les voies vertes existantes aux deux extrémités du quartier ;

En termes de diversité de l'habitat

- Les typologies bâties proposées doivent prendre des formes diversifiées : collectif, individuel, habitat intermédiaire ;

En termes d'équipement

- Intégrer, au sein du secteur 1AUa, un espace vert permettant de compléter le réseau d'espaces publics du quartier des Prés



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis sont les suivants :

En termes de circulation

- Assurer des liaisons avec les voiries et cheminements doux en attente en périphérie du site afin d'assurer une perméabilité de la zone à tous les modes de déplacements ;
- Réfléchir le stationnement pour minimiser son impact sur le fonctionnement du quartier ;

En termes de diversité de l'habitat

- Les typologies bâties proposées doivent prendre des formes diversifiées : collectif, individuel, habitat intermédiaire ;
- Une graduation des hauteurs des constructions sera recherchée de la périphérie vers le centre du quartier ;

En termes d'équipement

- Intégrer un espace vert destiné à constituer un lieu de convivialité ;



■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ET IMPLANTATION

Idem UB

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (projet de PPRi), le premier niveau de plancher doit être au-dessus du niveau de la crue majoré de 30 cm

■ HAUTEUR

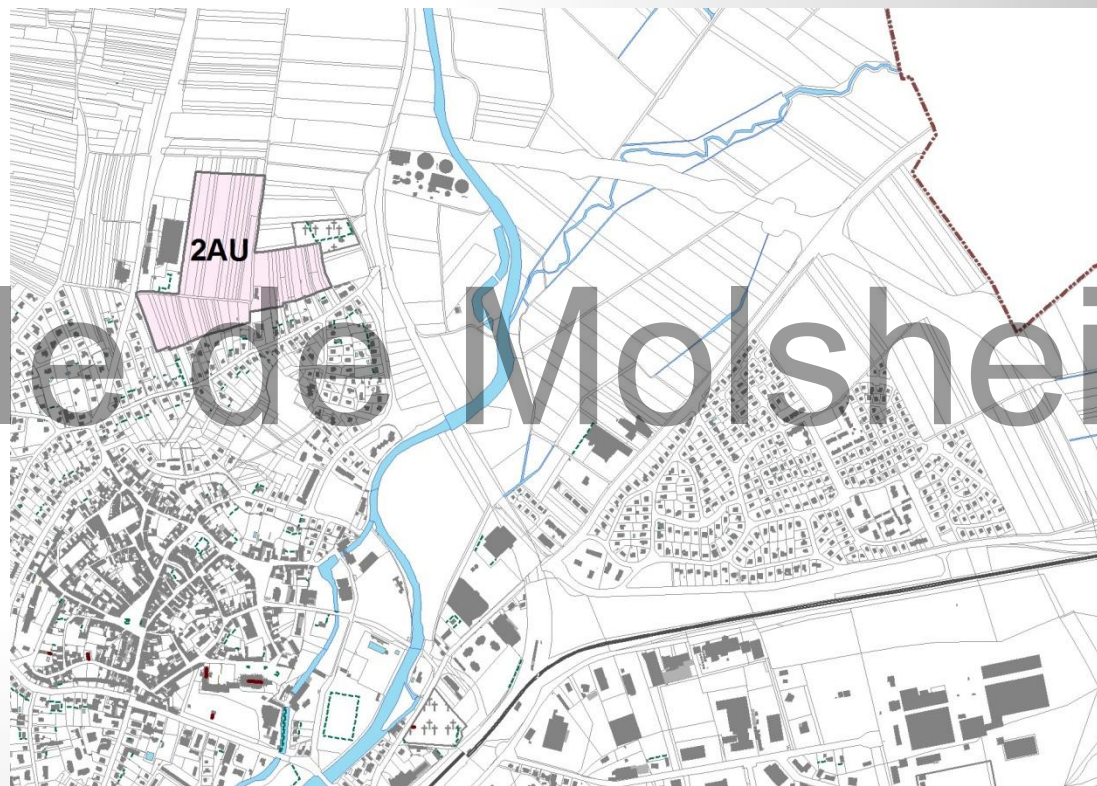
- Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : maximum 18 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de la toiture
- Dans le secteur 1AUc : maximum 12 mètres au faîtage et 7,50 mètres à l'égout de la toiture

Ville de Molsheim



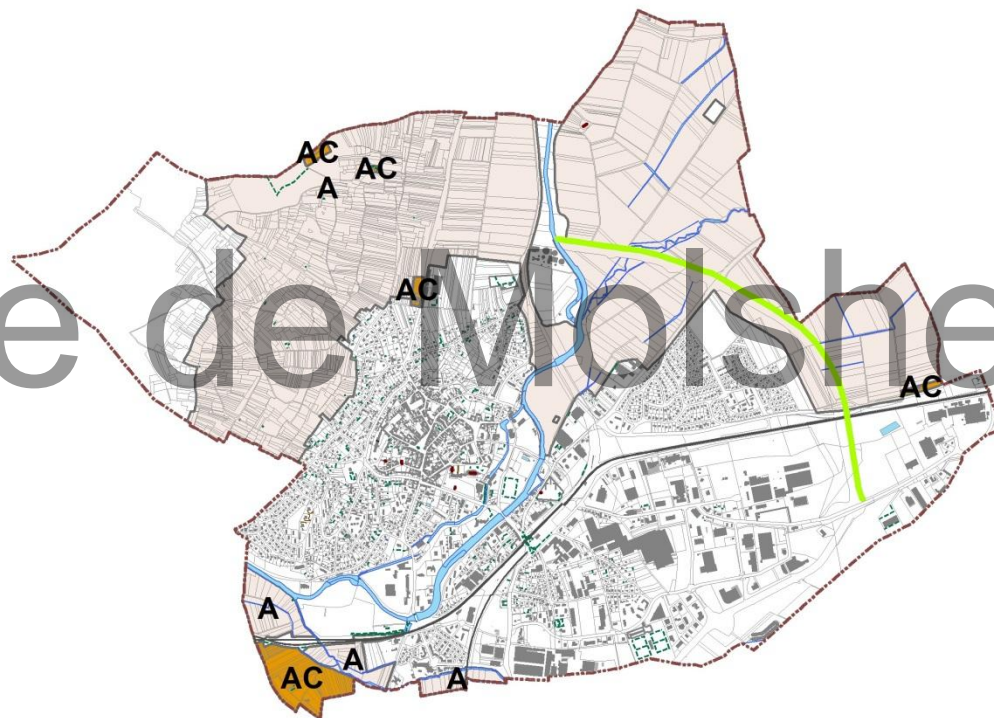


Ville de Molsheim





Ville de Molsheim





■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Zone inconstructible
- Dans le secteur AC, possibilité de constructions en lien avec une exploitation agricole
- Inconstructibilité du corridor écologique (15 mètres le long du contournement)

■ HAUTEUR

- Maximum 12 mètres

■ IMPLANTATION

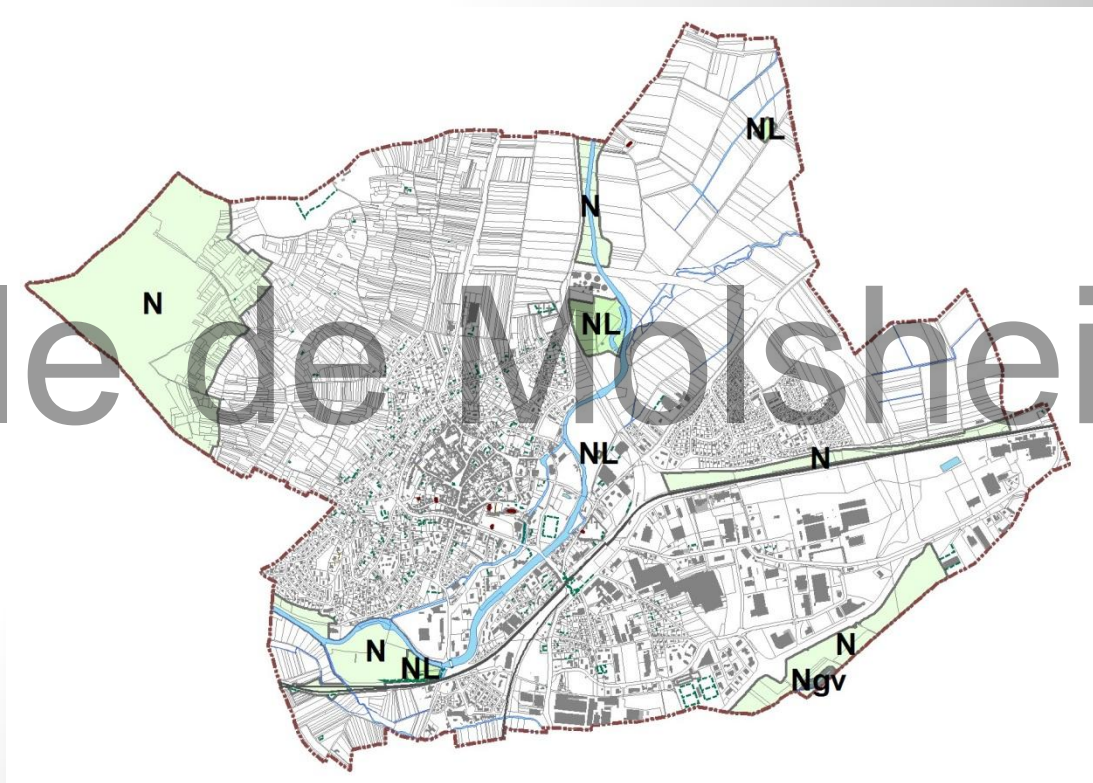
- Recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- Recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives :

Ville de Molsheim





Ville de Molsheim





■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Zone inconstructible mais possibilité d'implanter des ruchers
- Dans le secteur NL, possibilité de constructions et installations à vocation touristique ou de loisirs
- Dans le secteur Ngv, aire d'accueil des gens du voyage
- Inconstructibilité du corridor écologique (15 mètres le long du contournement)

■ EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur NL, maximum 100 m² par construction
- Dans le secteur Ngv, maximum 400 m²

■ HAUTEUR

- Maximum 12 mètres

■ IMPLANTATION

- Recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- Recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives :

Ville de Molsheim

