

# 5 Traduction réglementaire



## LE PLAN DE ZONAGE

Il est établi sur la base du plan cadastral de la commune. Il doit couvrir l'intégralité du ban communal et correspond à un découpage en différentes zones.

**Inconstructibles sauf pour les constructions agricoles et les équipements publics**

**A** : zones agricoles

**A**

**N**

**N** : zones naturelles

**Inconstructibles sauf dans les secteurs spécifiquement identifiés**

**Constructibles en respectant le règlement**

**U** : zones urbaines

**U**

**AU**

**AU** : zones à urbaniser

**Constructibles dans le cadre d'une opération**

## LE PLAN DE ZONAGE DE MOLSHEIM

### Zones Urbaines

- **UA** – centre historique de la ville – secteur UAh pour le périmètre de l'hôpital – secteur UAr pour le périmètre du rempart inconstructible.
- **UB** – secteur des développements urbains récents – secteur UBt pour le secteur à destination touristique
- **UL** – secteurs sportifs et de loisirs en zone urbaine
- **UX** – zones d'activités – secteur UXa pour la ZI historique de la route industrielle de la Hardt – secteur UXb pour la ZI en entrée d'agglomération – secteur UXc pour la zone à vocation commerciale – secteur UXe pour les activités en lien avec des services publics ou d'intérêt général

### Zones Agricoles

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

### 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 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

## LE RÉGLEMENT

A chaque zone ou secteur de zone défini(e) 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).

- Les articles 1 et 2 précisent les constructions interdites ou celles qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les articles 3 et 4 fixent les règles de raccordement aux réseaux (voirie, eau potable, assainissement, électricité, téléphone, ...).
- Les articles 6, 7 et 8 définissent la manière de s'implanter sur le terrain : par rapport à la rue, par rapport aux voisins et éventuellement par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété.
- L'article 9 fixe la part de la superficie du terrain qui peut être surbâtie.
- L'article 10 indique la hauteur maximale des constructions (au point le plus haut donc soit au faitage soit au sommet de l'acrotère).
- L'article 11 précise les règles d'aspect des constructions (pente des toitures, aspect des toitures et/ou des façades, ...)
- L'article 12 définit le nombre de places de stationnement qu'il faut prévoir sur le terrain en fonction de la destination de la construction.
- L'article 13 réglemente l'aspect des espaces extérieurs à la construction.
- Les articles 15 et 16 fixent dans les secteurs de développement les objectifs en matière d'efficacité environnementale (gestion des eaux pluviales ou de l'énergie) et en matière d'équipement pour faciliter les communications numériques.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Sur les secteurs destinés à être urbanisés, les OAP prennent la forme de schémas d'aménagement, précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics et définissent le cas échéant une répartition des différents types de constructions.

